

Notaio Silvia CIURCINA
via Luigi Colli 20
10129 Torino
tel. 011542357
email: silvia.ciurcina@591bis.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA

Procedure esecutive immobiliari riunite R.G.E. n. 148/2022 e 554/2022

La sottoscritta Silvia CIURCINA, notaio con studio in Torino, via Colli 20, professionista delegato nominato dal G.E. dott.ssa Silvia Semini con ordinanza in data 10 giugno 2024,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

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

LOTTO 6

In Comune di TORINO, con accesso da corso Raffaello 28 e via Ormea 75:

- alloggio al piano primo (2° f.t.), distinto con la sigla 1C3 nella planimetria del relativo piano allegata alla SCIA prot. 2022/9/18312 del 12 settembre 2022 di cui infra, composto di ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera, due bagni e soppalco, alle coerenze: via Pietro Giuria, altra proprietà, vano scala comune C a due lati, alloggio censito al Foglio 1351, particella 180, sub. 222 a tre lati e alloggio censito al Foglio 1351, particella 180, sub. 203 a tre lati, salvo altre, ed annessa cantina, al piano seminterrato, distinta con la sigla C17 nella planimetria del relativo piano allegata alla SCIA di cui sopra, alle coerenze: corridoio comune a due lati, cantina censita al Foglio 1351, particella 180, sub 142, salvo altre.

Sull'immobile oggetto del presente lotto risulta sussistere diritto di prelazione di cui all'art. 9 del D.Lgs. 122/05.

La vendita viene fatta sotto l'osservanza dell'atto rogito notaio Stefano Bertani Rep. n. 99457/11382 del 29 aprile 2005, trascritto in data 30 aprile 2005 ai n.ri 18255/11030 e degli atti tutti ivi indicati.

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1351, particella 180, sub. 139 - corso Raffaello 28 scala C - piano S1-1 - z.c. 1 - cat. A/2 - cl. 2 - vani 4 - Rendita Catastale Euro 950,28.

Si segnala che sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

Si segnala inoltre che sull'immobile oggetto del presente lotto risulta trascritta domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica eseguita in data 14 dicembre 2011 ai n.ri 46177/31911 seguita da sentenza traslativa trascritta in data 10 novembre 2016 ai n.ri 43000/30361, trasferimento sottoposto alla condizione sospensiva del pagamento di una somma di denaro al fallimento della società esecutata e della liberazione dell'immobile dall'ipoteca iscritta in favore del creditore precedente.

Si precisa, al riguardo, che alla data del 27 gennaio 2025 non risulta alcun annotamento di avveramento di condizione o di cancellazione di condizione.

Si precisa, infine, che la presente vendita sarà assoggetta ad IVA.

In relazione alla normativa edilizia, dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Maurizio Orazi) risulta:



- che l'edificio compendiante l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 (risalente ai primi del Novecento);

- che, secondo quanto riferito dal nominato esperto, successivamente all'edificazione, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

= licenze edilizie: n. 2318 rilasciata in data 9 settembre 1966; n. 155 rilasciata in data 11 luglio 1967 e n. 1010 rilasciata in data 27 febbraio 1968;

= Autorizzazioni Edilizie: n. 1545 in data 23 dicembre 1976; n. 862 in data 3 ottobre 1980; n. 1720 in data 15 luglio 1986; n. 254 in data 3 aprile 1987; n. 218 rilasciata in data 27 febbraio 1986 e n. 1292 rilasciata in data 8 settembre 1987, avente ad oggetto interventi mai realizzati;

= Concessioni Edilizie: n. 1704 in data 6 ottobre 1988; n. 816 in data 21 marzo 1990; n. 799 in data 21 dicembre 1989; n. 624 in data 8 agosto 1994; n. 213 in data 24 aprile 1991 in sanatoria;

= Relazioni ex art. 26 L. 47/85: Prot. 85/1/2207; Prot. 85/1/2208; Prot. 85/1/3174; Prot. 85/1/6417; Prot. 87/9/1289; Prot. 87/9/3868; Prot. 87/9/3869; Prot. 87/9/4664; Prot. 87/9/3378; Prot. 99/9/15991;

= Denunce Inizio Attività: Prot. 95/9/2028; Prot. 2005/9/134; Prot. 2005/9/4593;

= Permesso di costruire n. 325 in data 22 settembre 2008 (a fronte di richiesta presentata il 21 febbraio 2007) e successiva integrazione protocollo 2007-1-12322 - per "modifiche interne e esterne in edificio a tre piani f.t. a destinazione terziaria (ex UTET), recupero di porzione di sottotetto ai sensi della L.R. 21/98 con realizzazione di abbaini e velux e di soppalchi uso deposito a piano rialzato e primo, con cambio di destinazione d'uso di locali da ufficio a residenza" (ultimazione lavori in data 7 ottobre 2011);

= D.I.A. di variante in corso d'opera al P.D.C. 325/2008 - presentata in data 10 agosto 2011 al protocollo n. 2011-9-19694 (conclusione pratica del 6 ottobre 2011), da cui venne stralciato il sottotetto in quanto non avrebbe potuto formare oggetto D.I.A. ma bensì P.D.C.;

= S.C.I.A. prot. 2020-9-16269 del 22 dicembre 2020 per opere di completamento ed in variante alla sopra citata D.I.A. protocollo n. 2011-9-19694;

= S.C.I.A. prot. 2022-9-18312 del 12 settembre 2022 per opere di completamento ed in variante alla sopra citata S.C.I.A. protocollo n. 2020-9-16269;

- che il nominato esperto ha riferito (pag. 11) che quanto assentito con l'ultima SCIA del 12 settembre 2022, visto l'evolversi realizzativo dei lavori, potrebbe essere in futuro aggiornato con elaborati ulteriormente modificativi;

- che, sempre secondo quanto riferito dal nominato esperto, l'immobile di cui sopra presenta le seguenti irregolarità edilizie: a) diversa conformazione degli spazi e realizzazione di soppalchi di maggiore consistenza, utilizzando porzioni di solaio non autorizzate all'uso, neanche come "deposito"; b) utilizzo del soppalco sul soggiorno come camera da letto, in luogo di deposito; c) realizzazione di ribassamento in cartongesso che limita l'altezza all'intradosso dei soppalchi a mt. 2,20 circa;

- che secondo le risultanze della perizia in atti gli interventi realizzati al piano soppalco non possono essere mantenuti;

- che non risulta essere stata rilasciata l'agibilità e che allo stato, secondo quanto riferito dal nominato esperto, non sussistono le condizioni per il rilascio della stessa.



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

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, che l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica n. 2015 100849 0030 redatto in data 11 settembre 2015, classe energetica B, con la precisazione che, essendo stato installato impianto termico privo di dichiarazione di conformità e di collaudo, il citato attestato, secondo quanto riferito dall'esperto, è da ritenersi scaduto.

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.

LOTTO 7

In Comune di TORINO, con accesso da corso Raffaello 28 e via Ormea 75:

- alloggio al piano primo (2° f.t.), non ultimato e inabitabile, distinto con la sigla 1A3 nella planimetria del relativo piano allegata alla SCIA prot. 2022/9/18312 del 12 settembre 2022 di cui infra, composto di ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e soppalco, alle coerenze: via Ormea, corso Raffaello, alloggio censito al Foglio 1351, particella 180, sub. 162, vano scala comune A e alloggio censito al Foglio 1351, particella 180, sub. 138, salvo altre, ed annessa cantina, al piano seminterrato, distinta con la sigla C46 nella planimetria del relativo piano allegata alla SCIA di cui sopra, alle coerenze: corridoio comune, unità immobiliare censita al Foglio 1351, particella 180, sub 211, cabina elettrica a due lati e corridoio comune, salvo altre.

La vendita viene fatta sotto l'osservanza dell'atto rogito notaio Stefano Bertani Rep. n. 99457/11382 del 29 aprile 2005, trascritto in data 30 aprile 2005 ai n.ri 18255/11030 e degli atti tutti ivi indicati.

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1351, particella 180, sub. 140 - corso Raffaello 28 scala A - piano S1-1 - z.c. 1 - cat. A/2 - cl. 2 - vani 3,5 - Rendita Catastale Euro 831,50.

Si segnala che sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

Si segnala inoltre che sull'immobile oggetto del presente lotto risulta trascritta domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica eseguita in data 10 febbraio 2012 ai n.ri 4647/3522 seguita da sentenza traslativa trascritta in data 3 novembre 2016 ai n.ri 41639/29403, trasferimento sottoposto alla condizione sospensiva del pagamento di una somma di denaro al fallimento della società eseguita e della liberazione dell'immobile dall'ipoteca iscritta in favore del creditore precedente.

Si precisa, al riguardo, che alla data del 27 gennaio 2025 non risulta alcun annotamento di avveramento di condizione o di cancellazione di condizione.



Si precisa, infine, che la presente vendita sarà assoggetta ad IVA.

In relazione alla normativa edilizia, dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Maurizio Orazi) risulta:

- che l'edificio compendiate l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 (risalente ai primi del Novecento);

- che, secondo quanto riferito dal nominato esperto, successivamente all'edificazione, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

= licenze edilizie: n. 2318 rilasciata in data 9 settembre 1966; n. 155 rilasciata in data 11 luglio 1967 e n. 1010 rilasciata in data 27 febbraio 1968;

= Autorizzazioni Edilizie: n. 1545 in data 23 dicembre 1976; n. 862 in data 3 ottobre 1980; n. 1720 in data 15 luglio 1986; n. 254 in data 3 aprile 1987; n. 218 rilasciata in data 27 febbraio 1986 e n. 1292 rilasciata in data 8 settembre 1987, avente ad oggetto interventi mai realizzati;

= Concessioni Edilizie: n. 1704 in data 6 ottobre 1988; n. 816 in data 21 marzo 1990; n. 799 in data 21 dicembre 1989; n. 624 in data 8 agosto 1994; n. 213 in data 24 aprile 1991 in sanatoria;

= Relazioni ex art. 26 L. 47/85: Prot. 85/1/2207; Prot. 85/1/2208; Prot. 85/1/3174; Prot. 85/1/6417; Prot. 87/9/1289; Prot. 87/9/3868; Prot. 87/9/3869; Prot. 87/9/4664; Prot. 87/9/3378; Prot. 99/9/15991;

= Denunce Inizio Attività: Prot. 95/9/2028; Prot. 2005/9/134; Prot. 2005/9/4593;

= Permesso di costruire n. 325 in data 22 settembre 2008 (a fronte di richiesta presentata il 21 febbraio 2007) e successiva integrazione protocollo 2007-1-12322 - per "modifiche interne e esterne in edificio a tre piani f.t. a destinazione terziaria (ex UTET), recupero di porzione di sottotetto ai sensi della L.R. 21/98 con realizzazione di abbaini e velux e di soppalchi uso deposito a piano rialzato e primo, con cambio di destinazione d'uso di locali da ufficio a residenza" (ultimazione lavori in data 7 ottobre 2011);

= D.I.A. di variante in corso d'opera al P.D.C. 325/2008 - presentata in data 10 agosto 2011 al protocollo n. 2011-9-19694 (conclusione pratica del 6 ottobre 2011), da cui venne stralciato il sottotetto in quanto non avrebbe potuto formare oggetto D.I.A. ma bensì P.D.C.;

= S.C.I.A. prot. 2020-9-16269 del 22 dicembre 2020 per opere di completamento ed in variante alla sopra citata D.I.A. protocollo n. 2011-9-19694;

= S.C.I.A. prot. 2022-9-18312 del 12 settembre 2022 per opere di completamento ed in variante alla sopra citata S.C.I.A. protocollo n. 2020-9-16269;

- che il nominato esperto ha riferito (pag. 11) che quanto assentito con l'ultima SCIA del 12 settembre 2022, visto l'evolversi realizzativo dei lavori, potrebbe essere in futuro aggiornato con elaborati ulteriormente modificativi;

- che, sempre secondo quanto riferito dal nominato esperto, l'immobile di cui sopra presenta le seguenti irregolarità edilizie: a) diversa conformazione degli spazi e realizzazione di soppalchi di maggiore consistenza, utilizzando porzioni di solaio non autorizzate all'uso, neanche come "deposito"; b) creazione al piano soppalco di locale utilizzato come servizio igienico e allo stato dotato di tutti gli apparecchi sanitari, oltre che dei rivestimenti alle pareti; c) assenza di porta di chiusura tra la zona "ingresso" e la zona "soggiorno con angolo cottura", con conseguente mancanza del necessario antibagno,



così come il servizio igienico descritto al punto precedente; d) assenza della scala di accesso al piano soppalco, autorizzata ma non ancora installata;

- che secondo le risultanze della perizia in atti gli interventi realizzati al piano soppalco non possono essere mantenuti;

- che non risulta essere stata rilasciata l'agibilità e che allo stato, secondo quanto riferito dal nominato esperto, non sussistono le condizioni per il rilascio della stessa.

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

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, che l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica n. 2016 208347 0035 redatto in data 28 gennaio 2016, classe energetica D, con la precisazione che, essendo stato installato impianto termico privo di dichiarazione di conformità e di collaudo, il citato attestato, secondo quanto riferito dall'esperto, è da ritenersi scaduto.

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.

LOTTO 8

In Comune di TORINO, con accesso da corso Raffaello 28 e via Ormea 75:

- alloggio al piano primo (2° f.t.), non ultimato e inabitabile, distinto con la sigla 1D3 nella planimetria del relativo piano allegata alla SCIA prot. 2022/9/18312 del 12 settembre 2022 di cui infra, composto di ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e soppalco, alle coerenze: via Ormea, alloggio censito al Foglio 1351, particella 180, sub. 144 a tre lati, corridoio comune scala D e alloggio censito al Foglio 1351, particella 180, sub. 191, salvo altre, ed annessa cantina, al piano seminterrato, distinta con la sigla C52 nella planimetria del relativo piano allegata alla SCIA di cui sopra, alle coerenze: corridoio comune a tre lati e cabina elettrica a due lati, salvo altre.

La vendita viene fatta sotto l'osservanza dell'atto rogito notaio Stefano Bertani Rep. n. 99457/11382 del 29 aprile 2005, trascritto in data 30 aprile 2005 ai n.ri 18255/11030 e degli atti tutti ivi indicati.

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1351, particella 180, sub. 141 - corso Raffaello 28 scala D - piano S1-1 - z.c. 1 - cat. A/2 - cl. 2 - vani 3,5 - Rendita Catastale Euro 831,50.

Si segnala che sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

Si segnala inoltre che sull'immobile oggetto del presente lotto risulta trascritta domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica eseguita in data 23 gennaio 2012 ai n.ri



2580/1989, seguita da sentenza traslativa trascritta in data 3 novembre 2016 ai n.ri 41640/29404, trasferimento sottoposto alla condizione sospensiva del pagamento di una somma di denaro al fallimento della società esecutata e della liberazione dell'immobile dall'ipoteca iscritta in favore del creditore procedente.

Si precisa, al riguardo, che alla data del 27 gennaio 2025 non risulta alcun annotamento di avveramento di condizione o di cancellazione di condizione.

Si precisa, infine, che la presente vendita sarà assoggetta ad IVA.

In relazione alla normativa edilizia, dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Maurizio Orazi) risulta:

- che l'edificio compendiate l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 (risalente ai primi del Novecento);

- che, secondo quanto riferito dal nominato esperto, successivamente all'edificazione, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

= licenze edilizie: n. 2318 rilasciata in data 9 settembre 1966; n. 155 rilasciata in data 11 luglio 1967 e n. 1010 rilasciata in data 27 febbraio 1968;

= Autorizzazioni Edilizie: n. 1545 in data 23 dicembre 1976; n. 862 in data 3 ottobre 1980; n. 1720 in data 15 luglio 1986; n. 254 in data 3 aprile 1987; n. 218 rilasciata in data 27 febbraio 1986 e n. 1292 rilasciata in data 8 settembre 1987, avente ad oggetto interventi mai realizzati;

= Concessioni Edilizie: n. 1704 in data 6 ottobre 1988; n. 816 in data 21 marzo 1990; n. 799 in data 21 dicembre 1989; n. 624 in data 8 agosto 1994; n. 213 in data 24 aprile 1991 in sanatoria;

= Relazioni ex art. 26 L. 47/85: Prot. 85/1/2207; Prot. 85/1/2208; Prot. 85/1/3174; Prot. 85/1/6417; Prot. 87/9/1289; Prot. 87/9/3868; Prot. 87/9/3869; Prot. 87/9/4664; Prot. 87/9/3378; Prot. 99/9/15991;

= Denunce Inizio Attività: Prot. 95/9/2028; Prot. 2005/9/134; Prot. 2005/9/4593;

= Permesso di costruire n. 325 in data 22 settembre 2008 (a fronte di richiesta presentata il 21 febbraio 2007) e successiva integrazione protocollo 2007-1-12322 - per "modifiche interne e esterne in edificio a tre piani f.t. a destinazione terziaria (ex UTET), recupero di porzione di sottotetto ai sensi della L.R. 21/98 con realizzazione di abbaini e velux e di soppalchi uso deposito a piano rialzato e primo, con cambio di destinazione d'uso di locali da ufficio a residenza" (ultimazione lavori in data 7 ottobre 2011);

= D.I.A. di variante in corso d'opera al P.D.C. 325/2008 - presentata in data 10 agosto 2011 al protocollo n. 2011-9-19694 (conclusione pratica del 6 ottobre 2011), da cui venne stralciato il sottotetto in quanto non avrebbe potuto formare oggetto D.I.A. ma bensì P.D.C.;

= S.C.I.A. prot. 2020-9-16269 del 22 dicembre 2020 per opere di completamento ed in variante alla sopra citata D.I.A. protocollo n. 2011-9-19694;

= S.C.I.A. prot. 2022-9-18312 del 12 settembre 2022 per opere di completamento ed in variante alla sopra citata S.C.I.A. protocollo n. 2020-9-16269;

- che il nominato esperto ha riferito (pag. 11) che quanto assentito con l'ultima SCIA del 12 settembre 2022, visto l'evolversi realizzativo dei lavori, potrebbe essere in futuro aggiornato con elaborati ulteriormente modificativi;



- che, sempre secondo quanto riferito dal nominato esperto, l'immobile di cui sopra presenta le seguenti irregolarità edilizie: nell'alloggio al piano soppalco: a) diversa conformazione degli spazi e realizzazione di soppalchi di maggiore consistenza, utilizzando porzioni di solaio non autorizzate all'uso, neanche come "deposito"; b) installazione nel locale non autorizzato, neanche come deposito, di impianti idrico sanitari e rivestimento ceramico alle pareti; c) assenza di porta di chiusura tra la zona "ingresso" e la zona "soggiorno con angolo cottura", con conseguente mancanza del necessario antibagno, così come il servizio igienico descritto al punto precedente; d) assenza delle scale di accesso al piano soppalco, autorizzate ma non ancora installate; nella cantina: e) diversa conformazione planimetrica;

- che secondo le risultanze della perizia in atti gli interventi realizzati al piano soppalco non possono essere mantenuti mentre la diversa conformazione planimetrica della cantina può essere mantenuta con la presentazione di pratica edilizia in sanatoria;

- che non risulta essere stata rilasciata l'agibilità e che allo stato, secondo quanto riferito dal nominato esperto, non sussistono le condizioni per il rilascio della stessa.

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

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, che l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica n. 2016 208347 0038 redatto in data 29 gennaio 2016, classe energetica E, con la precisazione che, essendo stato installato impianto termico privo di dichiarazione di conformità e di collaudo, il citato attestato, secondo quanto riferito dall'esperto, è da ritenersi scaduto.

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.

LOTTO 9

In Comune di TORINO, con accesso da corso Raffaello 28 e via Ormea 75:

- alloggio al piano rialzato (1° f.t.), distinto con la sigla R4 nella planimetria del relativo piano allegata alla SCIA prot. 2022/9/18312 del 12 settembre 2022 di cui infra, composto di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e soppalco, alle coerenze: via Pietro Giuria, alloggio censito al Foglio 1351, particella 180, sub. 149, portico e cortile comune, vano scala B e alloggio censito al Foglio 1351, particella 180, sub. 148, salvo altre;



- al piano seminterrato altra porzione di alloggio composta da bagno e depositi ed annessa cantina distinta con la sigla C18 nella planimetria del relativo piano allegata alla SCIA di cui sopra, formanti un sol corpo e posti alle coerenze di: sottosuolo via Pietro Giuria, altra unità censita al Foglio 1351, particella 180, sub. 149, corridoio comune, cantina censita al Foglio 1351, particella 180, sub. 139, ancora corridoio comune, cantina censita al Foglio 1351, particella 180, sub. 177, ancora corridoio comune a più lati e altra unità censita al Foglio 1351, particella 180, sub. 148, salvo altre.

La vendita viene fatta sotto l'osservanza dell'atto rogito notaio Stefano Bertani Rep. n. 99457/11382 del 29 aprile 2005, trascritto in data 30 aprile 2005 ai n.ri 18255/11030 e degli atti tutti ivi indicati.

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1351, particella 180, sub. 142 - corso Raffaello 28 scala B - piano S1-T - z.c. 1 - cat. A/2 - cl. 2 - vani 5,5 - Rendita Catastale Euro 1.306,64.

Si segnala che sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

Si segnala inoltre che sull'immobile oggetto del presente lotto risulta trascritta domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica eseguita in data 15 dicembre 2011 ai n.ri 46374/32054 seguita da sentenza traslativa trascritta in data 3 novembre 2016 ai n.ri 41641/29405, trasferimento sottoposto alla condizione sospensiva del pagamento di una somma di denaro al fallimento della società eseguita e della liberazione dell'immobile dall'ipoteca iscritta in favore del creditore precedente.

Si precisa, al riguardo, che alla data del 27 gennaio 2025 non risulta alcun annotamento di avveramento di condizione o di cancellazione di condizione.

Si precisa, infine, che la presente vendita sarà assoggetta ad IVA.

In relazione alla normativa edilizia, dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Maurizio Orazi) risulta:

- che l'edificio compendiate l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 (risalente ai primi del Novecento);

- che, secondo quanto riferito dal nominato esperto, successivamente all'edificazione, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

= licenze edilizie: n. 2318 rilasciata in data 9 settembre 1966; n. 155 rilasciata in data 11 luglio 1967 e n. 1010 rilasciata in data 27 febbraio 1968;

= Autorizzazioni Edilizie: n. 1545 in data 23 dicembre 1976; n. 862 in data 3 ottobre 1980; n. 1720 in data 15 luglio 1986; n. 254 in data 3 aprile 1987; n. 218 rilasciata in data 27 febbraio 1986 e n. 1292 rilasciata in data 8 settembre 1987, avente ad oggetto interventi mai realizzati;

= Concessioni Edilizie: n. 1704 in data 6 ottobre 1988; n. 816 in data 21 marzo 1990; n. 799 in data 21 dicembre 1989; n. 624 in data 8 agosto 1994; n. 213 in data 24 aprile 1991 in sanatoria;

= Relazioni ex art. 26 L. 47/85: Prot. 85/1/2207; Prot. 85/1/2208; Prot. 85/1/3174; Prot. 85/1/6417; Prot. 87/9/1289; Prot. 87/9/3868; Prot. 87/9/3869; Prot. 87/9/4664; Prot. 87/9/3378; Prot. 99/9/15991;

= Denunce Inizio Attività: Prot. 95/9/2028; Prot. 2005/9/134; Prot. 2005/9/4593;

= Permesso di costruire n. 325 in data 22 settembre 2008 (a fronte di richiesta presentata il 21 febbraio 2007) e successiva integrazione protocollo 2007-1-12322 - per "modifiche interne e esterne in edificio a tre piani f.t. a destinazione terziaria (ex UTET), recupero di porzione di sottotetto ai sensi della L.R. 21/98 con realizzazione di abbaini e velux e di



soppalchi uso deposito a piano rialzato e primo, con cambio di destinazione d'uso di locali da ufficio a residenza" (ultimazione lavori in data 7 ottobre 2011);

= D.I.A. di variante in corso d'opera al P.D.C. 325/2008 - presentata in data 10 agosto 2011 al protocollo n. 2011-9-19694 (conclusione pratica del 6 ottobre 2011), da cui venne stralciato il sottotetto in quanto non avrebbe potuto formare oggetto D.I.A. ma bensì P.D.C.;

= S.C.I.A. prot. 2020-9-16269 del 22 dicembre 2020 per opere di completamento ed in variante alla sopra citata D.I.A. protocollo n. 2011-9-19694;

= S.C.I.A. prot. 2022-9-18312 del 12 settembre 2022 per opere di completamento ed in variante alla sopra citata S.C.I.A. protocollo n. 2020-9-16269;

- che il nominato esperto ha riferito (pag. 11) che quanto assentito con l'ultima SCIA del 12 settembre 2022, visto l'evolversi realizzativo dei lavori, potrebbe essere in futuro aggiornato con elaborati ulteriormente modificativi;

- che, sempre secondo quanto riferito dal nominato esperto, l'immobile di cui sopra presenta le seguenti irregolarità edilizie: a) diversa conformazione degli spazi e realizzazione di soppalchi di maggiore consistenza, utilizzando porzioni di solaio non autorizzate all'uso, neanche come "deposito"; b) realizzazione al piano soppalco di servizio igienico; c) chiusura di nicchia al piano seminterrato a sinistra della scala per creazione di locale ad uso deposito;

- che secondo le risultanze della perizia in atti gli interventi realizzati al piano soppalco non possono essere mantenuti mentre la chiusura della nicchia al piano seminterrato può essere mantenuta con la presentazione di pratica edilizia in sanatoria;

- che non risulta essere stata rilasciata l'agibilità e che allo stato, secondo quanto riferito dal nominato esperto, non sussistono le condizioni per il rilascio della stessa.

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

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, che l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica n. 2016 208347 0034 redatto in data 28 gennaio 2016, classe energetica D, con la precisazione che, essendo stato installato impianto termico privo di dichiarazione di conformità e di collaudo, il citato attestato, secondo quanto riferito dall'esperto, è da ritenersi scaduto.

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.

LOTTO 10

In Comune di TORINO, con accesso da corso Raffaello 28 e via Ormea 75:

- alloggio al piano primo (2° f.t.), non ultimato e inabitabile, distinto con la sigla 1D2 nella planimetria del relativo piano allegata alla SCIA prot. 2022/9/18312 del 12 settembre 2022 di cui infra, composto di ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno e soppalco, alle coerenze: via Ormea, alloggio censito al Foglio 1351, particella 180, sub. 169 a due lati, vano scala D, corridoio comune e alloggio censito al Foglio 1351, particella 180, sub. 141, salvo altre, ed annessa cantina, al piano seminterrato, distinta con la sigla C27 nella planimetria del relativo piano allegata alla SCIA di cui sopra, alle coerenze: corridoio comune, cantina censita al Foglio 1351, particella 180, sub. 169, altra proprietà e cantina censita al Foglio 1351, particella 180, sub. 158, salvo altre.

La vendita viene fatta sotto l'osservanza dell'atto rogito notaio Stefano Bertani Rep. n. 99457/11382 del 29 aprile 2005, trascritto in data 30 aprile 2005 ai n.ri 18255/11030 e degli atti tutti ivi indicati.

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1351, particella 180, sub. 144 - corso Raffaello 28 scala D - piano S1-1 - z.c. 1 - cat. A/2 - cl. 2 - vani 2,5 - Rendita Catastale Euro 593,93.

Si segnala che sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

Si segnala inoltre che sull'immobile oggetto del presente lotto risulta trascritta domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica eseguita in data 2 aprile 2012 ai n.ri 10958/8322 seguita da sentenza traslativa trascritta in data 28 settembre 2017 ai n.ri 38138/26920, trasferimento sottoposto alla condizione sospensiva del pagamento di una somma di denaro al fallimento della società eseguita e della liberazione dell'immobile dall'ipoteca iscritta in favore del creditore procedente.

Si precisa, al riguardo, che alla data del 27 gennaio 2025 non risulta alcun annotamento di avveramento di condizione o di cancellazione di condizione.

Si precisa, infine, che la presente vendita sarà assoggetta ad IVA.

In relazione alla normativa edilizia, dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Maurizio Orazi) risulta:

- che l'edificio compendiate l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 (risalente ai primi del Novecento);

- che, secondo quanto riferito dal nominato esperto, successivamente all'edificazione, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

= licenze edilizie: n. 2318 rilasciata in data 9 settembre 1966; n. 155 rilasciata in data 11 luglio 1967 e n. 1010 rilasciata in data 27 febbraio 1968;

= Autorizzazioni Edilizie: n. 1545 in data 23 dicembre 1976; n. 862 in data 3 ottobre 1980; n. 1720 in data 15 luglio 1986; n. 254 in data 3 aprile 1987; n. 218 rilasciata in data 27 febbraio 1986 e n. 1292 rilasciata in data 8 settembre 1987, avente ad oggetto interventi mai realizzati;

= Concessioni Edilizie: n. 1704 in data 6 ottobre 1988; n. 816 in data 21 marzo 1990; n. 799 in data 21 dicembre 1989; n. 624 in data 8 agosto 1994; n. 213 in data 24 aprile 1991 in sanatoria;

= Relazioni ex art. 26 L. 47/85: Prot. 85/1/2207; Prot. 85/1/2208; Prot. 85/1/3174; Prot. 85/1/6417; Prot. 87/9/1289; Prot. 87/9/3868; Prot. 87/9/3869; Prot. 87/9/4664; Prot. 87/9/3378; Prot. 99/9/15991;



- = Denunce Inizio Attività: Prot. 95/9/2028; Prot. 2005/9/134; Prot. 2005/9/4593;
- = Permesso di costruire n. 325 in data 22 settembre 2008 (a fronte di richiesta presentata il 21 febbraio 2007) e successiva integrazione protocollo 2007-1-12322 - per "modifiche interne e esterne in edificio a tre piani f.t. a destinazione terziaria (ex UTET), recupero di porzione di sottotetto ai sensi della L.R. 21/98 con realizzazione di abbaini e velux e di soppalchi uso deposito a piano rialzato e primo, con cambio di destinazione d'uso di locali da ufficio a residenza" (ultimazione lavori in data 7 ottobre 2011);
- = D.I.A. di variante in corso d'opera al P.D.C. 325/2008 - presentata in data 10 agosto 2011 al protocollo n. 2011-9-19694 (conclusione pratica del 6 ottobre 2011), da cui venne stralciato il sottotetto in quanto non avrebbe potuto formare oggetto D.I.A. ma bensì P.D.C.;
- = S.C.I.A. prot. 2020-9-16269 del 22 dicembre 2020 per opere di completamento ed in variante alla sopra citata D.I.A. protocollo n. 2011-9-19694;
- = S.C.I.A. prot. 2022-9-18312 del 12 settembre 2022 per opere di completamento ed in variante alla sopra citata S.C.I.A. protocollo n. 2020-9-16269;
- che il nominato esperto ha riferito (pag. 11) che quanto assentito con l'ultima SCIA del 12 settembre 2022, visto l'evolversi realizzativo dei lavori, potrebbe essere in futuro aggiornato con elaborati ulteriormente modificativi;
 - che, sempre secondo quanto riferito dal nominato esperto, l'immobile di cui sopra presenta le seguenti irregolarità edilizie: a) manca la scala in metallo di accesso al soppalco prevista a progetto; b) risultano assenti i tramezzi di chiusura del piano soppalco a riduzione della superficie a 10,3 mq, come da progetto autorizzato; c) al piano soppalco è stato realizzato un locale, credibilmente allo scopo di adibirlo a servizio igienico, essendo stati predisposti attacchi per sanitari, nonché cassetta di scarico per WC, in una porzione dell'U.I. che a progetto era stata autorizzata come cavedio o lacale chiuso non accessibile; d) demolizione nel locale cantina, del muro di divisione con il locale adiacente individuato con il sub. 169;
 - che secondo le risultanze della perizia in atti gli interventi realizzati al piano soppalco non possono essere mantenuti;
 - che non risulta essere stata rilasciata l'agibilità e che allo stato, secondo quanto riferito dal nominato esperto, non sussistono le condizioni per il rilascio della stessa.

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

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, che l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica n. 2016 208347 0348 redatto in data 28 luglio 2016, classe energetica E, con la precisazione che, essendo stato installato impianto termico privo di dichiarazione di conformità e di collaudo, il citato attestato, secondo quanto riferito dall'esperto, è da ritenersi scaduto.

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

LOTTO 6

PREZZO BASE: € 218.000,00

OFFERTA MINIMA: € 163.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 6 maggio 2025 ore 11.00

LOTTO 7

PREZZO BASE: € 178.000,00

OFFERTA MINIMA: € 133.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 6 maggio 2025 ore 11.15

LOTTO 8

PREZZO BASE: € 146.000,00

OFFERTA MINIMA: € 109.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 6 maggio 2025 ore 11.30

LOTTO 9

PREZZO BASE: € 169.000,00

OFFERTA MINIMA: € 126.750,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 6 maggio 2025 ore 11.45

LOTTO 10

PREZZO BASE: € 101.000,00

OFFERTA MINIMA: € 75.750,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 6 maggio 2025 ore 12.00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 5 maggio 2025 ore 20.00, con le precisazioni di cui infra;

CAUZIONE: PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT96P060850100600000022926



LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Torino, via Colli 20

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

COMPARIZIONE DELLE PARTI

La comparizione delle parti, al fine di esaminare le eventuali istanze di assegnazione e di adottare tutti i provvedimenti di legge per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia esito positivo, **è fissata per il giorno 6 maggio 2025 alle ore 12.15 presso lo studio del sottoscritto professionista delegato.**

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c..

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 - CHI PUÒ PARTECIPARE.

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

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

Gli avvocati possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c..

A.2 - PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale tramite un normale indirizzo di "posta elettronica certificata" dell'offerente.

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

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione.

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

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

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



Si segnala che, a pena di inammissibilità dell'offerta:

= il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;

= in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15.

ATTENZIONE: l'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore **20.00 del 5 maggio 2025**. Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 20.00 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;**
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

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

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

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

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



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

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

= copia della contabile del versamento della cauzione.

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

Indicazioni particolari:

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

= Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

A.4 - CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso la Cassa di Risparmio di Asti S.p.A., le cui coordinate sono: IBAN IT96P060850100600000022926, Tribunale di Torino proc. n. 148/22 R.G.E..

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

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

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

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

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

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

A.5 - PAGAMENTO DEL BOLLO

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



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

A.6 - ASSISTENZA E INFORMAZIONI

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

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

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

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

A.7 - CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia alla sottoscritta notaio Silvia Ciurcina.

Le attività di custodia saranno svolte dalla sottoscritta anche avvalendosi di ausiliari.

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

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

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

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

Le visite potranno essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

- B -

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 - LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza delle parti, a cura del sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio, in Torino, via Colli 20.

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, via Luigi Colli 20, nei seguenti giorni ed orari: martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 8.30 alle ore 12.30.

B.2. - OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero al normale indirizzo di "posta elettronica certificata" utilizzato per presentare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno 6 maggio 2025 ai seguenti orari:

LOTTO 6 alle ore 11.00



LOTTO 7 alle ore 11.15

LOTTO 8 alle ore 11.30

LOTTO 9 alle ore 11.45

LOTTO 10 alle ore 12.00

Per ciascun lotto si procederà come segue.

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

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

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

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale della presentazione dell'offerta.

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

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

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà durata di giorni 3 (tre) e avrà, quindi, **inizio, per ciascun lotto, il giorno 6 maggio 2025 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio**; in caso di rilancio presentato nei 3 (tre) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 3 (tre) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

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

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata per il **giorno 9 maggio 2025 ore 15.00**.

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

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

B.3 - VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

PER IL CREDITORE FONDIARIO:

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore 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 in cui 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).

SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Torino) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

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

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

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

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

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

B.4 - VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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

* * * *

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

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

Torino, 4 febbraio 2025

Il professionista delegato
notaio Silvia CIURCINA

