

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R. G. E. n. 371/2022

=====

Andrea Fenoglio Dottore Commercialista con studio in Torino C.so trapani 106 delegato ex art 534 bis CPC con ordinanza di delega del giorno 07/02/2023

**ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA**  
ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 d.M. 32/2015  
della piena proprietà dei seguenti immobili gravati da mutuo fondiario.

**LOTTO DUE**

**Corpo A.**

**Box singolo** a Frossasco Via Piscina 20/1 per la piena proprietà

Identificazione catastale: foglio 20 particella 399 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 61,97 Euro, Indirizzo catastale: Via Piscina N.20/1, piano: T,

**Coerenze:** u.i. entrostante lotto di proprietà mappale f.20 n.399 confina in aderenza a ovest con l'u.i. censita al f.20 n.399 sub 3, il terreno circostante è coerente a nord: u.i. mappale f.20 n.331 di stessa proprietà, u.i. mappali f.20 n.330 e 332 di altra proprietà a est: terreno al f.20 n.422 di altra proprietà a sud: terreni al f.20 n.534 e 535, a ovest: terreno f.20 n.311 di altra proprietà.

Antistante il fabbricato si rileva area di manovra asfaltata limitata alla zona di acceso delle due unità immobiliari

L'unità immobiliare destinata ad autorimessa è porzione del basso fabbricato edificato sul terreno di proprietà (prospiciente l'abitazione descritta al LOTTO 1), delimitato da recinzione costituita da muretto in cemento armato e rete metallica plastificata tesa su paletti in ferro plastificato.

E' posizionata aderente la tettoia descritta al CORPO B del presente LOTTO 2, con accesso diretto sulla strada privata dell'interno 20 di Via Piscina e due finestre altre posizionate sulla parete ad est.

Sull'esterno della parete perimetrale lato sud è presente fatiscente struttura di vecchia tettoia da demolire.

**Corpo B**

**Tettoia** a Frossasco Via Piscina 20/1 per la piena proprietà:

Identificazione catastale: foglio 20 particella 399 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 21 mq, rendita 34,71 Euro, Indirizzo catastale: Via Piscina N.20/1, piano T,

**Coerenze:** u.i. entrostante lotto di proprietà mappale f.20 n.399 confina in aderenza a EST con l'u.i. censita al f.20 n.399 sub 2, il terreno circostante è coerente a nord: u.i. mappale f.20 n.331 di stessa proprietà, u.i. mappali f.20 n.330 e 332 di altra proprietà a est: terreno al f.20 n.422 di altra proprietà a sud: terreni al f.20 n.534 e 535 a ovest: terreno f.20 n.311 di altra proprietà.

Antistante il fabbricato si rileva area di manovra asfaltata limitata alla zona di accesso delle due unità immobiliari.

L'unità immobiliare destinata a tettoia è porzione del basso fabbricato edificato sul terreno di proprietà (prospiciente l'abitazione descritta al LOTTO 1), delimitato da recinzione costituita da muretto in cemento armato e rete metallica plastificata tesa su paletti in ferro plastificato. E' posizionata aderente l'autorimessa descritta al CORPO A del presente LOTTO 2, è chiusa per tre lati con muratura intonacata, mentre il lato libero, chiuso abusivamente, dà accesso sulla strada privata dell'interno 20 di Via Piscina, il locale è privo di finestre

**Provenienza:** L'immobile lotto 2 è pervenuto agli esecutati, ognuno per la quota del 50% in forza di atto di compravendita stipulato il 09/03/2007 a firma di Notaio Marinone Giovanni ai nn. 50258/14087 di repertorio, trascritto il 23/03/2007 a Pinerolo ai nn. 2831/1904.

**Stato di occupazione:** libero nei locali sono presenti mobili, in parte smontati, materiali e accessori.

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 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.

#### **Regolarità edilizia.**

Sono presenti le seguenti pratiche edilizie:

Concessione edilizia **N. CE n.47/1989**, per lavori di realizzazione di tettoia, presentata il 06/12/1988 con il n. prot.5251/1988, Prat. 236/1988 di protocollo, rilasciata il 04/04/1989 con il n.47/1989 di protocollo, agibilità del 07/05/1998 con il n.prot.2416.

Comunicazione inizio lavori il 08/06/1989 e fine lavori del 07/06/1992. Denuncia Servizio Geologico di Pinerolo del 08/06/1989 prot.n.525 con fine lavori 21/12/1989.

Concessione edilizia **N.CE n.36/1995**, per lavori di nuova recinzione, presentata il 15/12/1994 con il prot. n.5894 - PRAT 94/243 di protocollo, rilasciata il 11/05/1995 con il n. 36/1995 di protocollo.

Inizio lavori 28/03/1996 prot.n.1539 del 02/04/1996 fine lavori 29/04/1998.

#### **Situazione urbanistica.**

Il Piano Regolatore Generale Comunale di Frossasco è vigente in forza di delibera DGR n. 16-26775 del 08/03/1999 e successiva variante DGR n.36-1133 del 02/03/2015.

L'immobile ricade in zona B2.12 (zona normativa residenziale consolidata a capacità insediativa esaurita).

#### **Difformità edilizie.**

Sono state rilevate le seguenti difformità: messa in pristino della Tettoia aperta (normativa di riferimento: PRGC, NTA e RE del comune di Frossasco - DPR 380/2001 e s.m.i.).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile

**Conformità Catastale.** Nessuna difformità

**conformità urbanistica.** Sono state rilevate le seguenti difformità: La tettoia dichiarata aperta è stata chiusa determinando un volume non ammissibile (normativa di riferimento: PRGC. NTA, RE del comune di Frossasco).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Disfacimento, rimozione della parete e della chiusura del vano

**Corrispondenza Dati Catastali/Atto.** nessuna difformità.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno e delle irregolarità si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'Arch. Gian Paolo Pitzalis del 28/12/2022, consultabile sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) , [www.tribunale.torino.giustizia.it](http://www.tribunale.torino.giustizia.it) , [www.astegudiziarie.it](http://www.astegudiziarie.it)

### CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA.

La vendita della proprietà immobiliare di cui ai lotti sopra descritti avviene nello stato di fatto e di diritto in cui le unità immobiliari attualmente si trovano, comprensiva di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, con la quota di comproprietà delle parti comuni dell'immobile considerate tali dalla legge, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espreso riferimento alle norme e disposizioni contenute nell'atto di provenienza e nel Regolamento di Condominio, per tutte le altre condizioni, clausole, pesi ed oneri che si intendono qui integralmente trascritti e riportati e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

### CONDIZIONI E MODALITÀ SPECIFICHE DELLA VENDITA

#### LOTTO DUE

Il prezzo base è stabilito in € **12.000,00 (euro dodicimila/00)**.

(L'offerta minima a norma dell'Art. 571 c.p.c. può essere pari al 75% del prezzo base ossia a € **9.000,00 (euro novemila/00)**)

**L'Udienza per l'apertura buste avrà luogo il giorno 21/03/2025 alle ore 15.30.**

A pena di inammissibilità dell'offerta:

1. il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;
2. in caso di offerta formulata da più persone il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15.

L'offerta deve essere presentata in via telematica dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente); può essere presentata anche da un Avvocato per persone da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

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

**La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa.**

Inoltre, gli offerenti dovranno allegare all'offerta:

se persone fisiche: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e copia del codice fiscale.

Se persone fisiche in rappresentanza di Società e altri enti: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o visura camerale o altro documento equipollente, rilasciato in data non anteriore a mesi tre, attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dall'Udienza di aggiudicazione.

Se l'immobile è gravato da mutuo fondiario, l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della possibilità, ove ne ricorrano tutti i presupposti, di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

## **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE**

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

2) è pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e su quelli dei gestori delle vendite 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;

3) I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine;

4) non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta; l'offerta si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 12 del giorno precedente l'Udienza di gara; onde evitare la non completa o la



manca la trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato;

5) le offerte presentate sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta;

6) la cauzione pari ad almeno il **10% del prezzo offerto** deve essere versata tramite bonifico **bancario su conto corrente intestato a "Esecuzione Immobiliare n. 371/2022 Tribunale di Torino" le cui coordinate IBAN sono: IT24W0103001024000001595644;**

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

7) per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita; (potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi. Presso il Tribunale di Torino Scala C – Piano IV – Atrio è aperto il martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 10.00 alle ore 13.00 uno Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il quale è possibile ricevere informazioni).

## **MODALITA' DELLA VENDITA**

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato presso il proprio studio.

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

2) **in caso di pluralità di offerte valide** si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta;

3) **il rilancio minimo è fissato in**

➤ **€1.000,00 (mille/00) per il LOTTO DUE**

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

5) **la gara avrà inizio il giorno 21/03/2025 a seguire l'apertura buste e terminerà il giorno 24/03/2025 alle ore 15.30;** in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di 3 minuti decorrenti dall'ultima offerta;

6) ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

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

8) Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

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

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.

## **AGGIUDICAZIONE**

L'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato alla scadenza del termine previsto per la gara asincrona all'offerente che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara, o dell'eventuale periodo di auto estensione.

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

I partecipanti alla gara hanno la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

## **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO.**

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione (**ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta**).

Il residuo prezzo deve essere versato nel termine di cui sopra tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio sarà comunicato a mezzo e-mail ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso il domicilio del delegato, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

**Saranno a carico dell'aggiudicatario**, oltre all'onorario ed al rimborso delle spese dovuti al delegato per le formalità del trasferimento dell'immobile, il compenso e il rimborso delle spese dovuti per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno obbligatoriamente svolte dal 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.

N.B.: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

## **FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO**

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

## **CUSTODIA**

attività di custodia del compendio pignorato saranno svolte dallo scrivente.

Per informazioni sull'immobile in vendita contattare il numero telefonico 011/388.300 o inviare una mail a [segreteria@fenogliostudio.it](mailto:segreteria@fenogliostudio.it).

La richiesta di visita dell'immobile può essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.

Attenzione: per ragioni organizzative non si garantisce di poter evadere richieste di visita pervenute nei quindici giorni precedenti la data di deposito offerte.

### **ISTANZE DI ASSEGNAZIONE.**

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

### **PUBBLICITÀ STRAORDINARIA**

Il presente avviso, omissis il nominativo del debitore e di eventuali terzi, dovrà essere pubblicato, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, a cura del sottoscritto professionista e a spese del creditore precedente o da quello designato dal GE, unitamente alla relazione peritale sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

### **Il Delegato dispone**

la comparizione delle parti avanti a sé, presso il proprio Studio in Torino – Corso Trapani n.106, per l'udienza di apertura delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute e al fine di prendere i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino 23/12/2024

Il Delegato