

**TRIBUNALE DI TORINO**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**Primo esperimento di vendita**

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n.835/2023**

Il sottoscritto avvocato Luca Giandomenico Zanotto, delegato per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n.835/2023 Tribunale di Torino, dal G.E. Dott.ssa Nicoletta Aloj con ordinanza del 3 dicembre 2024,

**ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA**

ai sensi dell'art.570 ss c.p.c. della **piena proprietà** dei seguenti immobili come meglio descritti nella perizia del geometra Luciano Testai' che si richiama ed alla quale si rimanda per maggiori precisazioni e dettagli

**LOTTO UNICO**

nel **comune di Torino, Viale Falchera n.58 interno G:**

- al piano primo (2° f.t.): alloggio composto di ingresso living su soggiorno/pranzo, due camere, bagno privo di antibagno, un balcone abusivamente verandato
- al piano seminterrato: un locale ad uso cantina, distinto dal n.3 nella pianta del piano

**Coerenze:**

**Appartamento:** vuoto su arretramento verso Viale Falchera, vano scala G, pianerottolo del piano, altra proprietà (alloggio 4 della scala G), vuoto su cortile comune, altra proprietà (alloggio 4 della scala F);

**Cantina:** corridoio comune a due lati, cantino 2, terrapieno verso Viale Falchera

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di TORINO come segue:

foglio 1023; particella 4; sub. 21; zona censuaria 3; categoria A/3; classe 2; consistenza 5 vani; rendita 271,14 Euro.

L'attuale identificativo catastale dell'unità immobiliare in oggetto deriva da variazione d'ufficio per "allineamento di mappe", l'immobile risultava distinto al N.C.E.U. del comune di Torino al Fig. 11; part. 87, sub. 21.

Il tutto come pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita rogito Notaio Michele Di Domenico del 19.04.2019 Rep. 4897 Racc. 4052, trascritto alla conservatoria dei RR.II di Torino in data 26.04.2019 ai nn. Rg 17647 Rp 12708

**SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

Da quanto emerge dalla perizia del geometra Luciano Testai', versata in atti, la costruzione e l'abitabilità del fabbricato compendiate l'unità immobiliare pignorata, sono state autorizzate in

forza dei seguenti titoli abilitativi:

- permesso edilizio n. 493 del 24.07.1956 per costruzione edifici a 3 piani f.t.;
- permesso di abitazione n. 818 del 25.10.1956;

- licenza edilizia n. 1196 del 07.11.1974 derivante da Ordinanza Municipale n. 12/74 del 22.02.74, con la quale il Comune di Torino concedeva l'ampliamento dei bagni e la chiusura dei terrazzini lato cortile, tollerando la conseguente "eccedenza di cubatura"

L'immobile pignorato è stato oggetto di modifiche interne tacitamente autorizzate con CILA prot. 2019 20 6591 del 26-03-2019.

Il perito si è riservato sulla regolarità edilizia interna/esterna in quanto all'interno del fascicolo del suddetto permesso edilizio n. 493 del 1956 non era fisicamente presente l'elaborato grafico del relativo edificio.

Fermo restando quanto sopra, il perito estimatore ha evidenziato le seguenti difformità dal raffronto tra stato di fatto e stato assentito:

- rimozione della veranda a chiusura del bagno e contestualmente creazione di tamponamento murario con finestra;
- chiusura del balcone lato strada con veranda
- rimozione della porta tra disimpegno e soggiorno-cucina
- mancanza di impianto di aerazione forzata nel disimpegno

La veranda lato strada non è sanabile e dovrà essere necessariamente rimossa.

Secondo la perizia di stima a cui si rimanda le rimanenti difformità possono essere regolarizzate con S.C.I.A. in sanatoria ex art. 37 comma 4 D.P.R. 380/2001.

I costi amministrativi e per sanzioni sono stati stimati in € 1.400,00, oltre ad € 100,00 di tributi catastali per variazione docfa "divisione e diversa distribuzione degli spazi interni"

Quanto oggetto di vendita è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica nr. 2016-203998-0074 valido fino al 02.12.2026 .

### **RINVIO ALL'ELABORATO PERITALE**

I beni sono meglio descritti nella perizia di stima a firma dell'esperto, reperibile sul portale delle vendite pubbliche, nonché sui siti [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it), [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

E' onere dell'offerente consultare detto elaborato peritale a cui si fa espresso rinvio al fine della piena conoscenza del bene posto in vendita, delle sue caratteristiche, dei vincoli, oneri o servitù che su di esso gravano.

## SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e quindi giuridicamente libero. In forza di ciò si avvisa che verrà emesso l'ordine di liberazione a mezzo del Custode (con spese a carico della procedura), nelle forme di cui all'art.560 c.p.c., salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario al più tardi al momento del saldo prezzo.

## CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, riduzione del prezzo od indennità), 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 avverte che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità del bene venduto.

## PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA

**Il prezzo base della vendita è fissato in € 57.840,00** (cinquantasettemilaottocentoquaranta0); visto il disposto dell'art. 571 c.p.c., **l'offerta minima non potrà essere inferiore ad € 43.380,00** (quarantatremilatrecentootanta/00).

I rilanci minimi previsti per l'eventuale gara tra gli offerenti saranno di € 2.000,00 (duemila/00).

## PRESENTAZIONE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro le ore 12,00 del giorno 7 aprile 2025** esclusivamente in via telematica a norma degli articoli 12 e 13 D.M. n.32 del 26.02.2015.

Chiunque eccetto il debitore o altro soggetto a cui è fatto divieto per legge può partecipare alla vendita.

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** 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) Il “Manuale utente per l'invio dell'offerta” è pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche ([http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_teleomatica\\_PVP.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_teleomatica_PVP.pdf)) e messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contiene le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, che si consiglia di consultare; una versione ridotta di tale manuale è consultabile sui portali dei gestori delle vendite.

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 12,00 del 7 aprile 2025; 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.

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 almeno al 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Procedura Esecutiva r.g. 835/2023 Tribunale di Torino, acceso presso Credem Banca, Filiale di Via Carlo Alberto n. 34 Pinerolo, al seguente codice IBAN IT35D0303230750010001072948; 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) a pena di inammissibilità dell'offerta:

**a) il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;**

**b) 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.**

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà ritenuta inammissibile. Il bonifico dovrà contenere la descrizione “*versamento cauzione*”. La copia della contabile del versamento deve essere inserita nella busta telematica contenente l'offerta. Dopo il termine della gara i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

8) 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 dal gestore della vendita.

\*\*\*\*\*

L'offerta d'acquisto è irrevocabile ex art.571 c.p.c. e deve contenere:

### **PERSONE FISICHE**

Indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile con indicazione, se coniugato, del relativo regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni), recapito telefonico e residenza dell'offerente. In caso di persona fisica coniugata ed in regime di comunione dei beni indicare le generalità del coniuge.

Allegare alla busta telematica: copia della carta d'identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità, copia del codice fiscale, oltre alla copia del permesso di soggiorno in corso di validità, certificato di stato civile o certificato di matrimonio.

Se l'offerente è minorenni l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata.

Se più sono i soggetti offerenti, occorre allegare copia, anche per immagine, della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta dagli altri offerenti.

### **PERSONE GIURIDICHE**

Indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle imprese, codice fiscale, partita IVA e recapito telefonico.

Allegare alla busta telematica: copia di visura camerale aggiornata o di altro documento equipollente da cui risultino l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri, copia dello statuto, copia dell'eventuale verbale con il quale sono attribuiti i poteri di firma al legale rappresentante e copia della carta d'identità o altro documento di riconoscimento in corso di validità del legale rappresentante.

### **INDICAZIONE LOTTO**

Indicare: il lotto che si intende acquistare ed il prezzo offerto, che si rammenta non può essere inferiore al 75% del prezzo base contenuto nel presente avviso; il termine per il versamento del saldo prezzo decorrente dall'aggiudicazione definitiva (tale termine non potrà essere superiore a 120 giorni). L'offerente potrà dichiarare, trovandosi nelle condizioni di legge, di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa.

### **ALLEGARE**

- la documentazione attestante il versamento (copia della contabile) della cauzione di importo pari al 10% della somma offerta sul conto corrente della procedura, specificando nella causale del bonifico "*versamento cauzione*"; in caso di mancata aggiudicazione l'importo verrà restituito

mediante bonifico al netto degli oneri bancari.

- La ricevuta del pagamento della marca da bollo in via telematica di € 16,00. Tale 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.

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 offerto.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni.

### DATA DI UDIENZA

**L'udienza di apertura delle buste avverrà in data 8 aprile 2025 alle ore 11,00** in Pinerolo Via Cambiano n.6 presso lo studio del delegato avvocato Luca Giandomenico Zanotto, tramite la piattaforma telematica gestita da Astalegale.net Spa ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)).

L'udienza di apertura delle buste e quella eventuale di aggiudicazione a seguito di gara, saranno celebrate alla presenza delle parti

### MODALITA' DELLA VENDITA

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività avverranno in data **8 aprile 2025 alle ore 11,00**, a cura del professionista delegato avvocato Luca Giandomenico Zanotto, presso il proprio studio in Pinerolo, Via Cambiano n.6.

Nel caso non vengano presentate né offerte di acquisto, né istanze di assegnazione verrà disposta una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'articolo 631 c.p.c., o dell'articolo 164 bis disp. att. c.p.c.

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

Se vi saranno più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art.573 c.p.c., alla gara telematica asincrona tra gli offerenti.

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

3) La gara che si svolgerà con modalità asincrona avrà inizio il giorno **8 aprile 2025 alle ore 12,00 e comunque al termine dell'apertura delle buste** e terminerà in data **11 aprile 2025** alla

stessa ora; 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.

4) Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata ed sms.

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

6) Nel caso in cui non vi siano state offerte di aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità di termine per il versamento del prezzo, all'offerta depositata prima.

7) Tutti i partecipanti riceveranno una comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e sms.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva, stilando apposito verbale, all'udienza fissata in data **11 aprile 2025 alle ore 12,00 e comunque al termine della gara.**

### VERSAMENTO PREZZO

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata come cauzione sarà imputata al prezzo di aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in un'unica soluzione entro il termine indicato nell'offerta e comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione. Il saldo prezzo deve essere versato tramite bonifico bancario sul conto corrente 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 mail ovvero ritirato, previo appuntamento, presso lo studio del delegato, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

In caso di mutuo fondiario, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare presso il 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 D.lgs. n.385/1993) nonché a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare tale facoltà, e l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per il caso in cui

l'aggiudicatario non voglia avvalersi di tale facoltà).

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi e per gli effetti dell'art.41 n.5 D.lgs. n.385/1993, subentrare nel contratto di mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre a parte dell'onorario del delegato e le spese di registrazione del decreto di trasferimento anche le spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile, cancellazione che sarà obbligatoriamente effettuata dal delegato.

Sarà cura del Delegato indicare dette somme successivamente all'aggiudicazione.

In 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.

Si precisa, inoltre, che l'art.587 c.p.c. stabilisce che: ***"Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, quarto comma (dichiarazione antiriciclaggio n.d.r.), il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto"***.

Si precisa che sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

## FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chiunque partecipi all'asta può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per corrispondere il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70/80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni stabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova su [www.abi.it](http://www.abi.it)

## CUSTODIA

Custode dei beni pignorati è ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE con sede in Torino, Strada Settimo n.399/15 indirizzo mail: [richieste.visite@ivgpiemonte.it](mailto:richieste.visite@ivgpiemonte.it) - telefono: 011-482822.

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

Le visite all'immobile, secondo quanto disposto al punto n.12 dell'ordinanza che dispone la vendita, possono essere fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9,00 alle ore 19,00 ed il sabato dalle ore 9,00 alle ore 13,00 previo accordo con il custode;

Maggiori informazioni circa la vendita potranno essere acquisite presso il punto informativo del Tribunale di Torino (scala C, piano quarto) operativo il martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 10.30 alle ore 12.30. Si segnala inoltre che per ulteriori informazioni è attivo, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00, il numero verde 800.722.009.

### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso, omesso ogni nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, a cura del professionista delegato e a spese del creditore fondiario, se intervenuto, o, in mancanza, del creditore precedente sarà:

- pubblicato, come per legge, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto;
- inserito sui siti internet [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) unitamente al suo estratto ed alla perizia, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per la vendita senza incanto.

### **DISPONE**

Come da delega in atti che il creditore fondiario, se intervenuto, o, in mancanza il creditore precedente provveda al pagamento del contributo unificato di € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita e trasmetta al sottoscritto delegato i documenti necessari per attestare l'avvenuto pagamento almeno 60 giorni prima dell'udienza di vendita.

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute, e le eventuali istanze di assegnazione e di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo, nonché dispone la comparizione delle parti all'eventuale udienza di aggiudicazione definitiva.

Torino 19 dicembre 2024

Avv. Luca Giandomenico Zanotto