

Nel giudizio di divisione R. G. n. 24175/2019

Il Professionista Notaio dott. Michele VAIRA, con studio in Pinerolo, piazza Giuseppe Garibaldi n. 25, tel. 0121/043600, delegato per le operazioni di vendita dal G.E. Dott.ssa Nicoletta Aloj con ordinanza di delega in data 23 settembre 2024, parzialmente modificata in data 30 ottobre 2024 dallo stesso G.E. Dott.ssa Nicoletta Aloj.,

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 (1/1) dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO:

in Buttigliera Alta, via Cornaglio n. 14:

fabbricato residenziale (bifamiliare), elevato a due piani fuori terra, oltre un piano mansardato, collegati tra loro da scala interna, cui si accede tramite cancello pedonale ed ingresso carrajo, con area di corte di pertinenza, il tutto entrostante a terreno della superficie catastale di mq 674 (seicentosestantaquattro) distinto nel Catasto Terreni del Comune di Buttigliera Alta al Foglio 10, particella 60, nonché appezzamenti di terreno contigui e pertinenziali allo stabile, e precisamente:

A) unità immobiliare così composta:

- al piano terreno (primo fuori terra): ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, wc nel sottoscala, cantina e ripostiglio esterno.

Detto immobile risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Buttigliera Alta al Foglio 10 - particella 60 - subalterno 1 - via Cornaglio n. 14 - piano T - categoria A/3 - classe 2 - consistenza vani 5,5 - superficie catastale totale mq. 126 - rendita euro 482,89;

B) unità immobiliare distribuita su due piani, collegati tra loro da scala interna, avente due accessi, un ingresso principale dalla scala del piano terra ed un ingresso sulla facciata est da rampa esterna, così composta:

- al piano primo (secondo fuori terra): disimpegno/scala, soggiorno, due camere, due bagni dotati di anti bagno, cucina, lavanderia, balcone in fondo al quale è ubicato un piccolo ripostiglio e centrale termica con accesso dall'esterno;

- al piano secondo - mansardato: mansarda abitabile con terrazzo.

Detto immobile risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Buttigliera Alta al Foglio 10 - particella 60 - subalterno 2 - via Cornaglio n. 14 - piani 1-2 - categoria A/3 - classe 2 - consistenza vani 7 - rendita euro 614,58;

C) appezzamenti di terreno pertinenziali, in quanto contigui alle unità immobiliari sopra descritte alle lettere A) e B), della superficie catastale complessiva di mq. 588 (cinquecentottantotto), distinti in mappa al Foglio 10, particelle 59, terreno in pendenza sistemato a giardino e ben curato, e 61, terreno terrazzato collegato alla particella 59 tramite scaletta in ferro.

Detti terreni risultano censiti nel Catasto Terreni del Comune di Buttiglieria Alta al Foglio 10, particelle:

- = 59 - seminativo arborato di are 2 e centiare 55 - classe 3 - R.D. euro 1,58 - R.A. euro 1,25;
- = 61 - seminativo arborato di are 3 e centiare 33 - classe 4 - R.D. euro 0,95 - R.A. euro 0,34.

Tutti i suddetti immobili di cui alle precedenti lettere A), B) e C) formano un unico corpo ai generali confini: particelle 289, 532, 62, 279 e 231, tutte del Foglio 10 del Catasto Terreni del Comune di Buttiglieria Alta e via Cornaglio.

Il tutto come pervenne ai condividenti in virtù dei seguenti titoli:

- per la quota di comproprietà pari a 2/3 (due terzi) in virtù di denuncia di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Rivoli in data 28 luglio 2003 ed ivi annotata al numero 77 volume 1172, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Susa in data 24 agosto 2004 ai numeri 8599/6460, cui hanno fatto seguito sentenza di accettazione tacita di eredità n. 1202/2015 pubblicata in data 17 febbraio 2015, emessa dal Tribunale di Torino in data 7 febbraio 2015 (R.G. n. 20724/2013), trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Susa in data 27 ottobre 2015 ai numeri 7034/5547, ed accettazione espressa di eredità a rogito notaio Carlo Alberto Marcoz in data 16 gennaio 2024, repertorio n. 16.342/12.067, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino - DP I il 17 gennaio 2024 al numero 2190, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Susa in data 17 gennaio 2024 ai numeri 569/484;

- per la quota di comproprietà pari a 1/3 (un terzo) in forza di atto di compravendita a rogito notaio Benvenuto Gamba in data 15 gennaio 2016, repertorio n. 189.421/54.621, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Susa in data 18 gennaio 2016 ai numeri 274/212.

Si precisa che non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare al piano primo e mansarda (Foglio 10 - particella 60 - subalterno 2), e più precisamente, la distribuzione degli spazi interni risulta diversa rispetto a quella riportata nella scheda catastale, pertanto occorrerà effettuare una variazione catastale, con presentazione di una nuova planimetria. Il costo della predetta regolarizzazione catastale, può essere computato in complessivi euro 550,00 (cinquecentocinquanta virgola zero zero) comprensivo di diritti catastali e spese tecniche (oltre IVA e cassa previdenziale), quest'ultime andranno verificate con il professionista incaricato.

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 non permarranno sui beni oggetto di vendita trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli per l'aggiudicatario.

In relazione alla normativa edilizia, dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'arch. Giuliana Dorrucchi) risulta che non è stato possibile individuare le pratiche riguardanti l'edificazione originaria dell'edificio compendiate l'unità immobiliare in oggetto, sicuramente risalente alla fine del 1800 e comunque in data anteriore al 1° settembre 1967, e che successivamente sono stati rilasciati o presentati al Comune di Buttigliera Alta i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n. 121 dell'11 luglio 1979 per "modifiche interne fabbricato uso civile abitazione";
- Autorizzazione Edilizia n. 37 del 28 febbraio 1981 per "il rifacimento della copertura ed opere accessorie";
- Parere della Commissione Edilizia n. 157 del 5 novembre 1982 per "costruzione di fabbricato interrato" (non realizzato);
- Autorizzazione Edilizia n. 47 del 5 aprile 1990 per "variante a copertura per realizzazione terrazza e costruzione nuovo ingresso carraio";
- Concessione in Sanatoria n. 161 del 12 dicembre 1994 per "utilizzo di sottotetto a scopi abitativi e opere minori";
- Concessione Edilizia n. 86/2000 del 6 giugno 2001 per "ampliamento del 20% del fabbricato esistente" (non realizzato).

Per quanto riguarda l'agibilità, poiché la mansarda è stata condonata in epoca successiva all'obbligo dell'abitabilità/agibilità è necessario richiedere l'agibilità.

La mansarda non è funzionalmente autonoma e non è possibile pertanto richiedere l'agibilità per "singole porzioni della costruzione", ma andrà richiesta per tutto il fabbricato ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001 (modificato alla lettera i. dell'art. 3 "semplificazioni di regimi amministrativi in materia edilizia" del D.Lgs. 222/2016).

Quanto alla difformità e irregolarità edilizia dell'immobile si osserva quanto segue:

da un confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie allegate all'ultimo progetto autorizzato (Concessione in Sanatoria n. 161 del 12 dicembre 1994) sono emerse le seguenti difformità:

= piano terra:

- sono state riscontrate piccole difformità interne all'alloggio, sanabili tramite CILA ex art. 6 bis del DPR 380/2001;
- è presente l'ampliamento del vano cantina (ricavato in parte nel volume della scala esterna, l'ampliamento non è sanabile in quanto l'immobile è sottoposto al vincolo paesaggistico dei "Galassini" soggetto per la sanatoria all'art. 136 del DPR 380/2001, essendo l'area a capacità insediativa esaurita, non è verificata la doppia conformità delle opere edilizie.

Sarà necessario quindi chiudere le due porte che conducono a questo vano, una interna e l'altra esterna al fabbricato;

- per le altezze dei locali ai fini dell'ottenimento dell'agibilità, quelle inferiori a quanto previsto dal DM del 5 luglio 1975, vanno in deroga in base al c. 2 dell'art. 10 del DL 76/2020 (poi L 120/2020) che stabilisce che gli "immobili realizzati prima dell'entrata in vigore del medesimo decreto... si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti".

I costi di regolarizzazione per la presentazione della CILA ex art. 6 bis del DPR 380/2001 e la chiusura dei vani porta per l'ampliamento della cantina non condonabile ammontano a circa euro 3.800,00 (tremilaottocento virgola zero zero);

= piano primo:

- sono presenti piccole difformità interne che possono essere sanate tramite SCIA in sanatoria ex art. 22 c. 4 del DPR 380/2001;

- per le altezze dei locali ai fini dell'ottenimento dell'agibilità, quelle inferiori a quanto previsto dal DM del 5 luglio 1975, vanno in deroga in base al c. 2 dell'art. 10 del DL 76/2020 (poi L 120/2020) che stabilisce che gli "immobili realizzati prima dell'entrata in vigore del medesimo decreto... si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti";

= mansarda:

- il piano mansarda è stato suddiviso in più ambienti, le opere interne possono essere sanate tramite SCIA in sanatoria ex art. 22 c. 4 del DPR 380/2001;

- per quanto riguarda le altezze, il piano mansarda è stato condonato nel 1994, ai fini dell'ottenimento del rilascio dell'agibilità si farà riferimento all'art. 8 c. 4 della L.R. 7/2022 (modifiche alla L.R. 18/2016 per il recupero dei sottotetti) secondo cui "l'altezza dei vani è misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solido di copertura senza tenere conto degli elementi strutturali... l'altezza media è fissata in non meno di 2,20 metri. Per gli spazi accessori la media è riducibile a 2,00 metri".

Poiché l'altezza media dei locali rilevata è di 2,03 metri i vani potranno essere adibiti solo a locali accessori diretti della residenza (bagni, lavanderia..);

- sono stati rilevati due lucernai che non compaiono nell'ultimo progetto autorizzato.

Poiché l'immobile è sottoposto a vincolo paesaggistico "Galassini" bisognerà presentare SCIA in sanatoria ex art. 22 c. 4 del DPR 380/2001 e contestuale richiesta di autorizzazione paesaggistica semplificata di cui all'allegato "B" del DPR 31/2017, i velux rientrano infatti tra gli interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica (B.4 "realizzazione di finestre a tetto").

I costi di regolarizzazione per la presentazione della SCIA in sanatoria ex art. 22 c. 4 del DPR 380/2001 e di autorizzazione paesaggistica semplificata ammontano a circa euro 4.950,00 (quattromilanovecentocinquanta virgola zero zero);

= opere esterne:

- è stata riscontrata una piccola costruzione adibita a forno con tettoia adiacente, che non compare nella mappa catastale originaria del 1889. Detta opera non è sanabile in quanto l'area è soggetta a vincolo paesaggistico e il manufatto in cemento armato si presenta come una vera e propria costruzione senza i caratteri stilistici di ruralità richiesti per la zona.

Il costo per la demolizione e lo smaltimento del manufatto può essere stimato a circa euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero).

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 e all'art. 40 sesto comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti risulta che gli immobili oggetto di vendita sono dotati dei detti attestati, predisposti entrambi dal certificatore Giuseppina Gamo, per quanto riguarda l'immobile Foglio 10, particella 60 subalterno 1, in data 24 ottobre 2015, con avvenuta ricezione del medesimo attestato da parte del Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) della Regione Piemonte in data 26 ottobre 2015 e per quanto riguarda l'immobile Foglio 10, particella 60 subalterno 2, in data 26 ottobre 2015, con avvenuta ricezione del medesimo attestato da parte del Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) della Regione Piemonte in pari data.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, eventuali servitù attive e passive.

La vendita forzata 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 o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivati dall'eventuale necessità di adeguamento degli 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.

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato interno ed esterno, dell'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'arch. Giuliana Dorrucchi in data 12 ottobre 2022, consultabile sui siti internet www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it.

PREZZO BASE: EURO 255.800,00 (duecentocinquantacinquemilaottocento virgola zero zero)

OFFERTA MINIMA: EURO 191.850,00 (centonovantunomilaottocentocinquanta virgola zero zero)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA : EURO 3.000,00 (tremila virgola zero zero)

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le ore 12,00 del giorno 17 febbraio 2025 esclusivamente in via telematica (si veda il paragrafo MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA).

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

L'offerta deve essere presentata in via telematica personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente).

L'offerta può essere presentata anche da avvocato per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

La dichiarazione di offerta dovrà contenere :

- l'indicazione delle generalità e codice fiscale (e partita iva NEL CASO DI ACQUISTO IN REGIME DI IMPRESA), lo stato civile e il regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica il certificato CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
- indicazione del lotto che si intende acquistare e il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) nonché i tempi del saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni; l'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni.

Gli interessati a formulare offerta irrevocabile di acquisto e a partecipare alla gara dovranno:

- **allegare** la documentazione attestante il versamento (copia della contabile) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura, della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto, specificando nella causale del bonifico “versamento cauzione”, SENZA INDICAZIONE DEL NUMERO DELLA PROCEDURA; in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge, ed al netto degli oneri bancari.

IBAN conto corrente della procedura: IT23X0838230750000210000443, intestato a "TRIBUNALE DI TORINO GIUD.DIV. 24175/2019 - NOTAIO MICHELE VAIRA", acceso presso Bene Banca Credito Cooperativo di Bene Vagienna, Filiale di Pinerolo (TO).

- **allegare** i seguenti documenti:

Persone fisiche: copia fotostatica della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità); dichiarazione sostitutiva di certificazione delle proprie generalità.

Società e altri enti: copia della carta di identità e dichiarazione sostitutiva di certificazione delle generalità del legale rappresentante, copia della visura camerale in corso di validità e copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente, eventuale recapito telefonico.

- **allegare** nella sezione “CARICAMENTO ALTRA DOCUMENTAZIONE”:

Persone fisiche: indicazione delle modalità del saldo prezzo ed ogni altro elemento utile per la valutazione della convenienza dell'offerta, copia del tesserino di codice fiscale, autocertificazione contenente l'indicazione dello stato civile e del regime patrimoniale della famiglia se l'offerente è coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità ed il codice fiscale del coniuge.

Società e altri enti: indicazione delle modalità del saldo prezzo ed ogni altro elemento utile per la valutazione della convenienza 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 da lui proposto.

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

Per il **pagamento del bollo** l'offerente deve altresì 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 utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (corso Vittorio Emanuele II n. 130 - 10138 Torino, ingresso al pubblico su via Giovanni Falcone) Scala C – Piano IV – Stanza 41102 sarà possibile ricevere assistenza nelle

operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica.

Orari di apertura al pubblico: lunedì-giovedì-venerdì dalle ore 9:30 alle ore 12:30, previo appuntamento telefonico al numero 011/4329609.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

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 in Pinerolo (TO), piazza Giuseppe Garibaldi n. 25.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno 18 febbraio 2025 alle ore 15:00.

Il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta.

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.

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, 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.

Le offerte giudicate idonee abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

La durata della gara è fissata in giorni **3 (tre)** con inizio il giorno 18 febbraio 2025 alle ore 15:00 (immediatamente dopo la disamina delle offerte pervenute) e termine il giorno 21 febbraio 2025 alle ore 15:00.

Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al momento dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e SMS.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **3 (tre)** minuti prima della scadenza del termine, la scadenza verrà prolungata, automaticamente, di **3 (tre)** minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

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.

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

Il Professionista Delegato comunicherà tramite posta elettronica certificata e SMS la chiusura della gara telematica.

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 autoestensione.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al 21 febbraio 2025 alle ore 15:15.

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 (centoventi) 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.

NOTA BENE: 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 (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

L'elenco dei notai che hanno dato disponibilità a stipulare questi atti di mutuo può essere richiesto al Consiglio Notarile (Torino, via Bertola n. 40, tel. 011.5627427)

CUSTODIA

Custode è l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE (I.V.G.), con uffici in Torino, strada Settimo n. 399/15.

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione, dovranno contattare per tali incombeni il Custode medesimo od i suoi incaricati al seguente numero telefonico: 011/482822; indirizzo e-mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it, sito web: www.ivgtorino.it.

La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito tasto "**PRENOTA VISITA IMMOBILE**", inserendo i dati richiesti.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

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 ed 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 tal caso verranno poste a carico della procedura.

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 della domanda di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

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, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche e su quelli dei gestori delle vendite è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Sul punto, si precisa che nella presentazione dell'offerta in modalità telematica - ai sensi dell'art. 12, comma 5, D.M. 32/2015, non risultando ancora operativa la PEC-ID di cui al 4° comma - vi sono due campi da compilare: il primo relativo ai dati del "presentatore", fra i quali l'indirizzo PEC al quale verranno comunicate le credenziali per la partecipazione alla vendita telematica - ossia per la connessione al momento di apertura delle buste e dell'eventuale gara-, il secondo relativo ai dati dell'offerente, ossia del soggetto che intende partecipare alla vendita e che sottoscrive con firma digitale l'offerta. La verifica dell'esistenza della firma digitale sull'offerta, la validità della stessa e la corrispondenza con il soggetto che si dichiara offerente, è effettuata dal Ministero che invia l'offerta alla piattaforma del gestore della vendita, con l'indicazione di firma verificata; poiché il delegato non ha la possibilità di controllare l'effettività di tale attestazione è evidente da un lato che lo stesso non può essere responsabile di eventuali anomalie, e dall'altro che deve ritenersi che l'offerta pervenuta tramite il sistema, e data per verificata, debba ritenersi valida e ammissibile. 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, commi 4 e 5, del DM 32/15. All'offerta deve essere allegata la procura rilasciata dagli offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. **Offerta ex art. 579, comma 3, c.p.c.:** soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

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

Una volta inseriti e completati i documenti indicati nell'avviso di vendita, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento a portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

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 il giorno 17 febbraio 2025 ore 12,00.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie Presso il Tribunale di Torino (Scala C - Piano IV - Stanza n. 41102) sarà possibile ricevere:

supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica;

informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma Spazioaste.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni e, comunque, entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net S.p.A. invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, **le credenziali per l'accesso al portale**

www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Versamento della cauzione

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria per un importo del 10% (dieci per cento) a garanzia dell'offerta, come indicato nell'avviso di vendita, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura, le cui coordinate sono riportate nell'avviso di vendita.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno 3 (tre) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione".

La copia della contabile del versamento deve essere allegata 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.

Il presente avviso, o messo in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, sia:

a) inserito sui siti internet www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it unitamente al suo estratto, alla perizia in atti, il tutto almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sè per l'audizione 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.

Pinerolo, 25 novembre 2024.



ASTE GIUDIZIARIE Il Professionista delegato
(Notaio Michele Vaira)

Michele Vaira

