

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE 55/2024

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe la Professionista Avv. Stefania Piterà, con studio in Pinerolo (TO), Via Palestro 19, delegata con ordinanza 18.09.2024 per il compimento delle operazioni di vendita di cui all'art. 591 bis c.p.c. dal GOP Dott.ssa Elisabetta Duretto, ora Dott.ssa Paola Demaria,

AVVISA CHE SI PROCEDERA' ALLA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

della piena proprietà del seguente immobile

LOTTO UNICO

nel Comune di Torino (TO), Largo Sempione n. 164:

- al piano secondo, alloggio composto da una camera, cucina e bagno e balcone su via Monte Rosa, posto alle coerenze: pianerottolo, altro alloggio del piano a due lati, via Monte Rosa ed ancora altro alloggio del piano;
- al piano interrato, locale cantina contraddistinto con il n. 8 nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio, posto alle coerenze, proprietà XXXX o aventi causa, cantina n. 7, corridoio comune e cantina n. 9.

Dati catastali

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue:

Foglio 1130, particella 114, sub. 51, zona censuaria 2, cat. A/3, classe 1, vani 3, rendita € 340,86, indirizzo: Largo Sempione 2 (erroneamente indicato in quanto trattasi del n. 164), piano 2 (erroneamente indicato in quanto trattasi dei piani 2-S1)

dati derivanti: costituita dalla soppressione della particella ceu sez. Foglio 40, particella 332, sub. 51 per allineamento mappe (variazione del 17.04.2013 pratica TO0145907 in atti dal 17.04.2013 per bonifica identificativo catastale n. 39660.1/2013).

Regolamento di condominio

Nella vendita sono comprese le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dello stabile, tali per legge, uso e destinazione, come precisate nel Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Gardini in data 19 maggio 1977, rep. n. 44638/9865, debitamente registrato, richiamato espressamente nell'atto di provenienza.

A tale riguardo si precisa che nella vendita non sono comprese le ragioni di comproprietà sul locale al piano sotterraneo, attualmente occupato dalla cabina ascensore dello stabile.

Situazione catastale

Per quanto concerne la situazione catastale nella relazione di stima, alla quale si fa espresso rinvio, l'esperto Ing. Alessandra Comoglio riferisce che non è stato possibile ottenere la planimetria catastale dell'immobile pignorato in ragione del disallineamento delle mappe.

Dal confronto effettuato con la planimetria allegata all'atto di provenienza, lo stimatore ha rilevato alcune irregolarità consistenti nella rimozione del muro che divideva la cucina dal corridoio e l'ampliamento del bagno che ha inglobato una parte del corridoio.

Gli oneri per la regolarizzazione sono a carico dell'aggiudicatario, che dovrà inoltre a propria cura e spese procedere, in un unico atto, a variazione catastale (Docfa) e variazione toponomastica, per ottenere, rispettivamente, l'allineamento della planimetria al subalterno e per correggere l'indirizzo catastale ed il piano (erroneamente indicati a catasto in Largo Sempione n. 2 piano 2, anziché Largo Sempione n. 164 piano 2-S1).

Si rinvia alla perizia in atti per l'indicazione dei costi stimati dal perito.

Stato di occupazione

In data 22 Luglio 2024 è stato emesso decreto di liberazione.

L'immobile non è abitato e le chiavi dell'immobile sono in possesso del custode.

Titoli opponibili all'aggiudicatario

L'esperto non ha rinvenuto titoli opponibili all'aggiudicatario.

Situazione edilizia dell'immobile

Per quanto riguarda la situazione edilizia, con espresso riferimento alla relazione in atti, alla quale si rinvia, l'esperto riferisce che il fabbricato compendiate l'unità immobiliare in vendita risale ad un'epoca antecedente al 1938 e che non è stata rinvenuta la pratica di costruzione originaria del fabbricato, né alcuna successiva riferita all'unità immobiliare pignorata.

Dalle ricerche condotte presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino delle pratiche definite e valide per lo stabile sono emerse le seguenti pratiche:

- autorizzazione edilizia n. 2514 del 27.10.1983 (modifiche facciata);
- autorizzazione edilizia n. 2558 del 23.12.1983 (prolungamento balconi);
- autorizzazione edilizia n. 924 del 29.03.1988 (ascensore);
- autorizzazione edilizia n. 1149 del 25.05.1989 (modifiche esterne);
- denuncia di inizio attività presentata in data 22.10.2003 (opere esterne);
- dia ex art. 22 Testo Unico edilizia presentata in data 8.04.2009 (rifacimento tetto e ripristino balconi);
- permesso di costruire n. 76 del 4.07.2019 (permesso precario) per realizzazione di due pensiline;
- Comunicazione di inizio lavoro ai sensi dell'art 6 bis del Testo Unico Edilizia presentata il 5.04.2009;



- C.I.L.A. -S ai sensi dell'art. 119 D.L. 34/2020 presentata in data 15.11.2022.

Al riguardo si fa espresso rinvio agli allegati 3 e 4 della perizia di stima.

Non è stato reperito il certificato di abitabilità.

Conformità edilizia

Come risulta precisato nella perizia, lo stimatore non ha potuto confrontare lo stato di fatto con il progetto originale, non essendo presente la planimetria dell'unità pignorata nell'archivio edilizio.

Peraltro, dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo il perito ha rilevato le seguenti difformità rispetto alla planimetria allegata all'atto di provenienza:

- la rimozione del muro che divideva la cucina dal corridoio e
- l'ampliamento del bagno, che ha inglobato una parte del corridoio.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile, a cura e spese dell'aggiudicatario, con le modalità indicate in perizia, con i costi presumibili ivi preventivati, fermo restando il parere favorevole del competente Ufficio Tecnico del Comune di Torino.

La perizia non segnala ulteriori irregolarità. In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle irregolarità anche non rilevate mediante istanza da presentare ai sensi degli art. 36, 37 e 46 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. e dell'art. 40 della legge 47/85 e s.m.i.

Per ogni approfondimento e per le caratteristiche costruttive dell'immobile si rinvia alla relazione di stima.

Certificazione energetica

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, si segnala che l'unità immobiliare non risulta dotata di un attestato aggiornato e che l'aggiudicatario dovrà assumersi ogni onere relativo.

Spese condominiali

Alla data del 31.12.2023 risultava un debito per spese condominiali scadute di euro 2.315,81.

Si invitano le persone interessate all'acquisto a richiedere aggiornamenti al custode, anche in relazione a quanto segnalato in perizia a pag. 5.

Atto di provenienza

L'immobile è pervenuto agli esecutati per atto di compravendita a rogito Notaio Stefano De Giovanni in data 14.12.2010 rep. 14559/4930, trascritto a Torino 1 in data 28.12.2010 ai nn. 47635/32406.

SI RENDE NOTO CHE

I beni di cui sopra sono dettagliatamente descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Alessandra Comoglio alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi

a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet www.tribunale.torino.giustizia.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it.

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 vincoli e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato negli elaborati peritali 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: 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 dalle eventuali necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali o comuni 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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

I beni saranno posti in

**VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA
ALLE PRESENTI CONDIZIONI:**

LOTTO UNICO

- 1) **prezzo base: euro 44.000,00;**
- 2) **offerta minima (pari al 75% del prezzo base): euro 33.000,00;**
- 3) **aumenti minimi in caso di gara: euro 1.000,00;**

Non saranno considerate valide le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base e che prevedono tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione;

- 4) La vendita si svolgerà mediante gara telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 del D.M. n. 32 del 26.02.2015 e le offerte dovranno essere presentate **esclusivamente in via telematica** a norma degli artt. 12 e 13 del medesimo decreto ministeriale **entro le ore 12,00 del giorno 3 Marzo 2025;**
- 5) data, ora e luogo per apertura e disamina delle eventuali buste telematiche pervenute: **4 Marzo 2025 ore 15,00** presso lo studio della delegata Avv. Stefania Piterà, via Palestro 19, Pinerolo;
- 6) data, ora e luogo inizio delle operazioni di gara in caso di pluralità di offerte valide: **4 Marzo 2025 immediatamente dopo l'esame delle offerte pervenute**, presso lo studio della delegata Avv. Stefania Piterà, via Palestro 19, Pinerolo;
- 7) data ed ora termine di operazione di vendita in caso di gara: **7 Marzo 2025 nell'esatto orario di inizio della gara**, salvo periodo di autoestensione;



8) **Cauzione:** almeno 10% del prezzo offerto;

9) **IBAN** c/c per deposito cauzione: **IT88T0200830755000107257017** presso UniCredit spa, Filiale di Pinerolo;

10) Gestore della vendita telematica asincrona: **Astalegale.net S.p.a. (www. spazioaste.it).**

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE
CHI PUÒ PARTECIPARE

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi i 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.

PRESENTAZIONE OFFERTE

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale delle 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 dell'offerente.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche e su quelli dei gestori 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.

In particolare, si avvisa l'offerente che il file dell'offerta scaricato deve essere inviato senza alterarne il contenuto, né tanto meno aprirlo, pena l'invalidazione dell'offerta, con la precisazione che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, causa l'invalidazione del file e, quindi dell'offerta.

Nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.



Le offerte presentate sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

- il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;
- in caso di offerta formulata da più persone il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15. Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore **12,00 del 3 Marzo 2025**.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione delle stesse.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12,00 del giorno sopra indicato.

Onde evitare l'incompleta o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta 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**, con la precisazione che nel caso in cui all'udienza di deliberazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;
- copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;
- copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;
- copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario, fatte salve le condizioni di reciprocità;
- copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;
- copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata.

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

Indicazioni particolari:

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale devono essere allegati all'offerta il documento di riconoscimento ed il codice fiscale del coniuge;
- se l'offerente è **minorenne**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice Tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto **incapace**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale;
- quando l'offerta è formulata da più persone (cd. **offerta plurisoggettiva**), 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.
- soltanto gli **avvocati** possono presentare offerte per sé, per persona nominata ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerte per persona da nominare ex art. 579, comma 3, c.p.c. Si precisa fin d'ora che nel caso di

offerta per persona da nominare all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

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

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto pagamento della cauzione a garanzia dell'offerta per un importo pari almeno al **10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita)**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La cauzione deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente acceso presso la banca UniCredit spa, Agenzia di Pinerolo, corso Porporato 2, intestato a **R.G.E. 55/2024 Tribunale di Torino Deleg. Avv. Stefania Piterà** alle seguenti coordinate IBAN **IT88T0200830755000107257017**. 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. Si consiglia pertanto di effettuare il pagamento almeno tre giorni lavorativi prima del termine. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico entro il termine per la presentazione delle offerte sul conto corrente della Procedura sopra indicato è causa di nullità dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione e al termine della gara in caso di plurimi offerenti, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario utilizzato per il versamento della cauzione, i cui estremi dovranno essere indicati nell'offerta di acquisto.

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.

L'offerta non è efficace e pertanto inammissibile se:

- a) perviene oltre il termine stabilito;
- b) è inferiore di oltre un quarto al prezzo base;
- c) l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto;
- d) il presentatore è soggetto diverso dall'offerente.

ASSISTENZA E INFORMAZIONI

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.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino, ubicato al IV piano, scala C, atrio, (lunedì, giovedì e venerdì dalle 9:30 alle 12:30, previo 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, nonché informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

CUSTODIA

Il Custode **Ivir Piemonte Istituto Vendite Giudiziarie srl**, con sede in Torino, corso Francia 81, è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita, esaminare la relazione di perizia e l'allegata documentazione o concordare i tempi dell'eventuale visita, potranno contattare per tali incombenzi il Custode medesimo o i suoi incaricati al seguente numero di telefono 011.4731714 o all'indirizzo di posta elettronica richieste.visite@ivgpiemonte.it (referente Sig. Lorenzo Vigone – www.ivgtorino.it).

Le visite dell'immobile saranno fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

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

MODALITA' DELLA VENDITA

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura della professionista delegata Avv. Stefania Piterà presso il suo studio in Pinerolo, via Palestro 19.

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione, la professionista delegata disporrà 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.

GARA TELEMATICA E AGGIUDICAZIONE

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno **4 Marzo 2025 alle ore 15:00**.

La professionista delegata aprirà le buste telematiche contenenti le offerte ed esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta.

La vendita avverrà con le seguenti modalità:

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

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

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà alla **gara telematica asincrona tra gli offerenti** partendo, come prezzo base, 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 saranno state ritenute valide.

La gara avrà durata di giorni 3 (tre) con **inizio il giorno 4 Marzo 2025 immediatamente dopo l'esame delle offerte pervenute e termine il giorno 7 Marzo 2025 nell'esatto orario di inizio della gara.** In caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di tre minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione) 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 o dell'eventuale periodo di autoestensione, 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.

Non potranno essere prese in considerazione offerte pervenute dopo il termine della gara.

Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata sin da ora 30 minuti dopo il termine dell'eventuale gara.

DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE E DELL'AGGIUDICATARIO

L'offerente dovrà dichiarare:

- a) di non trovarsi in alcuna delle condizioni previste dall'art. 1471 c.c. che disciplina le ipotesi di divieto di acquisto all'asta pubblica;
- b) di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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

- a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;
- b) il proprio stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio);
- c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

Il residuo saldo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario in unica soluzione entro il termine indicato nella propria offerta, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, mediante accredito con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura al medesimo Iban già utilizzato per il versamento della cauzione, con la causale "saldo prezzo di aggiudicazione", salvo quanto previsto in tema di mutuo fondiario.

Il termine per il versamento del prezzo non è soggetto a sospensione feriale.

Se la procedura esecutiva si svolge su impulso o con l'intervento del creditore fondiario, l'istituto mutuante, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, 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, comma 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).

L'aggiudicatario potrà, infatti, ricorrendone i presupposti, profittare del mutuo fondiario subentrando nel contratto stipulato dal debitore, purché paghi alla banca, entro quindici giorni dalla data di aggiudicazione, le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà di subentro dovrà versare, entro il termine indicato nella propria offerta, il saldo prezzo con bonifico sul conto intestato alla procedura esecutiva. La delegata provvederà quindi a versare all'Istituto mutuante il saldo prezzo sino a concorrenza del credito che



dovrà essere dallo stesso precisato, trattenendo l'importo presumibilmente necessario per far fronte alle spese di procedura, nell'ipotesi in cui la cauzione versata non sia sufficiente.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento mediante accredito con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura, già indicato per la cauzione, con causale "fondo spese". Il conteggio del fondo spese, salvo eventuale conguaglio, sarà comunicato a mezzo e-mail ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso lo studio della delegata.

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

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo dopo che saranno espletati tutti gli adempimenti sopra indicati.

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.

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

DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)

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

In applicazione dell'art. 587, comma 1, c.p.c., come modificato dall'art. 3 del D.lgs. 31.10.2024, n. 164, pubblicato sulla G.U. serie generale n. 264 in data 11.11.2024, in caso di omesso deposito della dichiarazione antiriciclaggio nel termine fissato per il versamento del prezzo, sarà dichiarata dal Giudice la decadenza dell'aggiudicatario, la perdita della cauzione a titolo di multa e sarà, quindi, disposta nuova vendita.

*

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, a 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 può essere richiesto al custode.

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 istanze di assegnazione la professionista delegata provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

PUBBLICITA'

La pubblicità, con omissione del nominativo del debitore esecutato e di eventuali soggetti terzi, sarà effettuata a cura della professionista delegata e a spese del creditore procedente, 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.tribunale.torino.giustizia.it e www.astegiudiziarie.it.

La pubblicazione dovrà inoltre avvenire, a cura della professionista delegata e con spese a carico del creditore procedente, almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Il creditore a carico del quale sono stati posti gli oneri pubblicitari o i creditori muniti di titolo esecutivo dovranno provvedere al pagamento del contributo unificato di € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita e trasmettere al delegato i documenti necessari per attestare l'avvenuto versamento almeno 60 giorni prima della data fissata per la vendita. In mancanza dell'attestazione del versamento la delegata non potrà procedere alla pubblicazione dell'avviso sul Portale.

In caso di mancata o ritardata pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche la delegata dovrà trasmettere il fascicolo al G.E. per gli opportuni provvedimenti.

Tutto ciò premesso la delegata alla vendita

DISPONE

la comparizione delle parti avanti a sé, presso il proprio studio in Pinerolo, via Palestro 19 per l'udienza di apertura delle buste al fine di esaminare le offerte pervenute e le eventuali istanze di assegnazione, e - qualora la vendita senza incanto non abbia esito positivo- al fine di adottare i provvedimenti consequenziali di legge per la prosecuzione delle operazioni di vendita.

Pinerolo, 3 Dicembre 2024

La Professionista Delegata
Avv. Stefania Piterà