

## TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

## 2^ AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Giordana Scarpa**, professionista delegata per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare numero **RGE 574/2023** dal **GE Dott.ssa Rossella D'Addato** con ordinanza del 20/03/2024

Posto che per errore materiale è stato notificato il 1^ avviso di vendita con fissazione dell'udienza per la data del 22-25/10/2024 senza tener conto della sospensione feriale dei termini

## AVVISA

che procederà, ai sensi degli articoli 570 e seguenti del c.p.c. ed art. 24 D.M. 32/2015 nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, **alla vendita senza incanto mediante gara telematica asincrona** dei seguenti immobili, come da descrizione peritale a firma del CTU Arch. Carlo Godano (a cui si fa espressamente rinvio) dalla seguente ed attuale consistenza (come da rappresentazione effettuata dal perito ed allegata alla perizia):

**PIENA PROPRIETÀ - LOTTO UNO (indicato in perizia come lotto A)**

Unità immobiliare ad uso commerciale, di circa 52 mq, facente parte del fabbricato sito nel Comune di Nichelino (TO), Via XXV Aprile n. 91, e precisamente con accesso da Via XXV Aprile n. 91/C (ingresso principale - vetrina) e n. 91 Scala "A" (accesso allo stato murato dall'interno):

- al piano terreno (I f.t): **negozio** meglio distinto con il n. "6" e colorato in arancione nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Ezio Mamini di Moncalieri (TO) del 24/01/1965, rep. n. 11482/7096, trascritto in data 08/02/1965 ai nn. 5180/3855, allo stato composto di locale commerciale, retro, servizio igienico con antibagno e due locali deposito; alle coerenze: cortile comune, vano scala "A", Via XXV Aprile, negozio distinto con il n. "5", negozio distinto con il n. "4" e vano scala "B", salvo altre;

- al piano interrato: **cantina** meglio distinta con il numero "24", alle coerenze: corridoio comune, locale ENEL, cantina distinta con il n. "23", sottosuolo di Via XXV Aprile e cantina distinta con il n. "25", salvo altre.

**Dati catastali**

Il compendio pignorato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino (TO) – per la quota di ½ invece che di 1/1 – come segue:

Foglio 5, particella 671, subalterno 3, Via XXV Aprile n. 91/C, piano S1-T, categoria C/1, classe 4, consistenza 35 m2, superficie catastale totale 52 m2, rendita € 567,59.

**Provenienza:**

Il diritto di proprietà in capo all'esecutato deriva:

- per la quota di ½ in forza di successione [Denuncia di successione registrata a Moncalieri (TO) in data 10/03/1999 al n. 16/434 e trascritta in data 02/09/2022 ai nn. 36477/25109 - Accettazione tacita dell'eredità, giusta Ordinanza emessa in data 14/10/2023 del Tribunale di Torino, R.G. n. 10860/2002, trascritta in data 15/12/2023 ai nn. **10860/2002** e **10860/2002**].

**Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

- per la quota pari a ½ in forza di successione [Denuncia di successione registrata a Moncalieri (TO) in data 29/04/2003 al n. 29/485 e trascritta in data 27/08/2003 ai nn. 39989/27852 - Accettazione tacita dell'eredità, giusta Ordinanza emessa in data 14/10/2022 dal Tribunale di Torino, R.G. n. 10860/2022, trascritta in data 21/11/2022 ai nn. 50919/37268 e trascritta in rettifica ed integrazione in data 15/12/2023 ai nn. 51156/38698].

### **Diritti reali, vincoli ed oneri e limitazioni e vincoli edilizi**

Dall'analisi della documentazione effettuata, il perito riferisce che l'unità immobiliare è sottoposta all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nei titoli seguenti, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti, e precisamente:

- Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Ezio Mamini di Moncalieri (TO) del 24/01/1965, rep. n. 11482/7096, trascritto in data 08/02/1965 ai nn. 5180/3855;

- atto a rogito Notaio Ezio Mamini di Moncalieri (TO) del 04/04/1965, rep. n. 11552.

Dagli accertamenti effettuati presso la Regione Piemonte e l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, il CTU riferisce che non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).

### **Situazione amministrativa ed urbanistica:**

Dalle ispezioni effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Nichelino (TO) il perito ha accertato che:

- per la realizzazione del fabbricato principale è stato rilasciato Nulla Osta n. 483 in data 22/10/1963;
- l'Agibilità è stata rilasciata in data 11/11/2005;
- per modifiche interne ed alla vetrina è stata rilasciata Autorizzazione in data 11/04/1983;
- per la sanatoria relativa ad ulteriori modifiche interne è stata presentata CILA in data 11/12/2017, Pratica n. 425.

Secondo l'esperto possono sussistere irregolarità edilizie ed amministrative afferenti alla cantina, posto che gli elaborati grafici relativi alla pratica originaria non sono reperibili presso l'Archivio Edilizio, mentre per quanto attiene la regolarità catastale non ha rilevato difformità.

Riferisce il CTU che dalla disamina degli elaborati del P.R.G.C. vigente si evince che l'immobile ricade nella zona urbanistica "BR1: a preminente destinazione abitativa, classificabili come ambiti consolidati" e che non ricade nel campo di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

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

### **Certificazione energetica - impianti**

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2017 201227 0112 (Classe Energetica "E"), redatto in data 02/08/2017 e regolarmente ricevuto dal SIPEE.

In merito alla dotazione impiantistica, il riscaldamento è centralizzato, privo di elementi radianti collegati, la produzione di acqua calda sanitaria è priva di boiler a gas, vi sono l'impianto idrico, elettrico e gas.

L'immobile, caratterizzato prevalentemente da finiture ed impianti di tipologia corrente, si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

**Stato di occupazione dell'immobile:**

Occupato dalla parte esecutata.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno e della regolarità edilizia, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto Arch. Carlo Godano consultabile sui siti internet [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), sul portale delle vendite pubbliche.

\*

La vendita delle 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 espresso riferimento alle norme e disposizioni contenute nell'atto di provenienza e nel Regolamento di Condominio citato, per tutte le altre condizioni, clausole, pesi ed oneri che si intendono qui integralmente trascritti e riportati.

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.

\*\*\*\*\*

Si dispone che la vendita si svolga – per ciascun bene o lotto – mediante gara telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 del D.M. n. 32 del 26.02.15 e che le offerte siano presentate esclusivamente in via telematica a norma degli artt. 12 e 13 del medesimo decreto, precisando che l'udienza di apertura delle buste e quella, eventuale, di aggiudicazione a seguito di gara, saranno celebrate alla presenza delle parti nel luogo indicato dal delegato nell'avviso di vendita. Si dispone che, in caso di pluralità di offerte valide, la delegata dia inizio immediato alla gara con modalità telematiche per la durata di tre giorni, e fissi contestualmente udienza per l'aggiudicazione da celebrarsi nell'immediatezza dell'epilogo della gara.

\*\*\*\*\*

**Vendita asincrona**

**1) lotto 1:** Prezzo base: € 36.000,00 (Euro trentaseimila/00), offerta minima € 27.000,00 (diconsi Euro ventisettemila/00) pari al 75% del prezzo base. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

### Condizioni

2. cauzione: 10% del prezzo offerto.
3. **rilancio** minimo in caso di gara: **€ 1.000,00** (diconsi Euro mille/00);
4. termine per il deposito delle offerte: **lunedì 17/02/2025 ore 12,00**;
5. data, ora e luogo dell'udienza di apertura delle buste e della eventuale gara: **martedì 18/02/2025 ore 10,00** in Torino, Via Vinadio n. 17;
6. termine per il deposito del saldo prezzo di aggiudicazione: entro 120 giorni dalla aggiudicazione;
7. IBAN per depositare la cauzione IT-52/M/08833/01000/000000009491 - Banca Territori del Monviso già Banca Credito Cooperativo di Casalgrasso e Sant'Albano Stura;
8. gestore della presente vendita telematica asincrona: **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**
9. data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **venerdì 21/02/2025 ore 10,00** (salvo autoestensione).

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione la professionista delegata provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art.164 bis c.p.c.

\*\*\*\*

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione la professionista delegata provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art.164 bis c.p.c..

\*\*\*\*\*

### Condizioni generali di vendita

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica;
- l'offerta di acquisto deve essere presentata esclusivamente in via telematica redigendo una busta per ciascun lotto.

### Chi può partecipare

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, al prezzo base indicato al punto 1. A norma dell'art. 571, primo comma, c.p.c., chiunque, tranne il debitore, e salvi gli ulteriori divieti di legge, è ammesso ad offrire, esclusivamente in via telematica, per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

L'offerta non può essere sottoscritta da un procuratore generale o speciale.



**L'offerta di acquisto deve essere presentata esclusivamente in via telematica** a norma degli artt. 12 e 13 del D.M. 32 del 26/02/2015 dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente); ovvero da un Avvocato per persone da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita.**

Ai sensi dell'art. 571 II comma c.p.c., l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto il predetto prezzo base (offerta minima) o se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite con l'ordinanza di vendita, in misura inferiore ad un decimo del prezzo proposto.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

L'apertura delle buste avrà luogo il giorno **martedì 18/02/2025 ore 10,00**, presso lo studio della professionista delegata alla vendita in Torino, Via Vinadio n. 17.

### **Presentazione delle offerte e cauzione**

1) è pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (<http://pst.giustizia.it>, nella sezione FAQ,) e su quelli dei gestori delle vendite il **“Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica;

2) **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 (in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine) verrà consentita **la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere, a pena di inammissibilità, sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità** rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: **[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015 con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (od in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (**questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015**).

NB: Si avvisa l'offerente che il file generato non deve essere in alcun modo rinominato e che, 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 alla Delegata.

3) l'offerta d'acquisto è **pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

-per le persone fisiche deve riportare i seguenti dati: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile con indicazione, se coniugato, del relativo regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni, allegando altresì il relativo atto di matrimonio, con la precisazione che nella ipotesi di comunione legale dovranno essere indicati anche i dati anagrafici ed il CF del coniuge), residenza, recapito telefonico ed e-mail dell'offerente (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cc allegandola all'offerta), nonché la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007).

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26/02/2015.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

-per le società e gli altri enti: la dichiarazione di offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve riportare i seguenti dati: ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle imprese, codice fiscale, recapito telefonico ed e-mail;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 25% del prezzo base, quindi alla c.d. offerta minima;

- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);

- l'importo versato a titolo di cauzione;

-la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta,

-la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (allegando copia della contabile alla busta telematica contenete l'offerta);

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

-l'eventuale recapito di telefonia mobile e/o posta elettronica ordinaria ove ricevere le comunicazioni previste.

#### **NOTA BENE:**

**A pena di inammissibilità dell'offerta** l'offerta deve essere presentata ufficialmente ad uso esclusivo personale - è vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1) il presentatore non può essere un 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 c. IV e V del D.M. 32/2015

3) devono essere allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine; i seguenti documenti:

-se il soggetto offerente è una persona fisica: copia del documento d'identità, o di altro documento di riconoscimento in corso di validità, e copia del codice fiscale del soggetto offerente, ove ricorra il caso, del procuratore legale. Se cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, si dovrà allegare altresì il certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;

-se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità, o di altro documento di riconoscimento in corso di validità, e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). In caso di acquisto del bene a titolo personale, sarà necessaria la copia - anche per immagine - della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale;

-se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità, o di altro documento di riconoscimento in corso di validità, e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

-se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità, o di altro documento di riconoscimento in corso di validità, e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

-se il soggetto offerente risiede fuori dal territorio dello Stato Italiano e non gli è stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo quale, ad esempio, un codice di sicurezza sociale od un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza alla professionista delegata;

- se il soggetto è cittadino straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

-se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della documento d'identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità del legale rappresentante, copia del codice fiscale del legale rappresentante, copia aggiornata (massimo 3 mesi) dell'atto costitutivo e/o del certificato camerale aggiornata e/o di altro documento equipollente in corso di validità attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri ed i dati della società o ente, copia di documenti attestanti il codice fiscale della società o ente;

-nel caso di offerte plurisoggettive, copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

-la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

-Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare, allegando copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare alla professionista delegata, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendole via PEC detta documentazione in copia per immagine corredata da attestazione di conformità.

-la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili presso la delegata, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- **si dovrà, inoltre, consegnare, in occasione del saldo prezzo, la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007) allegando marca da bollo da € 16,00 ogni 4 pagine, ovvero ogni 100 righe.**

Un modello di dichiarazione è disponibile presso la delegata, previa richiesta.

Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare alla professionista delegata copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese.

In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che – sotto la sua responsabilità - si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.

Con l'espresso avvertimento, ex art.587 cpc, che "Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, 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".

**NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.**

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato) e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile. L'aggiudicatario, nel caso in cui NON intenda avvalersi del custode per



l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà inviare apposita dichiarazione alla delegata 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 10, c.p.c., come modificato, con spese poste a carico della procedura.

In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

4) L'offerta presentata è irrevocabile per 120 giorni, ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima; una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta;

5) L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto (ovvero nella misura diversa determinata con provvedimento del Giudice dell'esecuzione) esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare con causale "Versamento cauzione lotto \_\_\_\_" (indicando il n. di lotto ovvero lotto unico in caso di unico lotto), senza alcun'altra indicazione, e dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

**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.**

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

6) 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 giorno precedente l'udienza di gara; onde evitare la incompleta o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile **iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.**

Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla. In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sullo stesso conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

7) **Pagamento del bollo:** l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “Manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

**La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all’offerta trasmessa all’indirizzo PEC** del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L’omesso versamento sarà segnalato ai competenti uffici per il recupero coattivo.

8) **Assistenza ed 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.

In particolare, è possibile ricevere assistenza contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31, centralino: 0586/20141, e-mail: assistenza@astetelematiche.it.

Tutte le informazioni relative all’immobile posto in vendita sono reperibili presso lo studio della Delegata, presso il Custode, presso il Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino, Corso Vittorio Emanuele II, 130 – 10138 Torino (TO) SCALA C - PIANO IV – ATRIO, nei seguenti orari di apertura al pubblico: martedì - mercoledì – giovedì dalle 10.30 alle 12.30 - Assistenza telefonica: 800.722.009. Perizia, planimetria e fotografie dell’immobile sono altresì visibili sui siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), sul portale delle vendite pubbliche.

Inoltre, negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (IV piano scala C – atrio) 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 delle piattaforme.

#### **Modalità 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 della professionista delegata 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.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l’offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

2) In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona  
pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta tanto (si procederà alla gara anche in presenza di due o più offerte di identico importo). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

3) La **gara avrà inizio** subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute, avrà durata di tre giorni, con **inizio il giorno martedì 18/02/2025** al termine dell'apertura e disamina offerte pervenute e terminerà il giorno **venerdì 21/02/2025 ore 10,00**; in caso di **rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, essa si prorogherà automaticamente di 3 minuti decorrenti dall'ultima offerta** e così di seguito, fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

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

6) Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di auto estensione, la professionista delegata procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al **venerdì 21/02/2025 ore 10,00** stilando apposito verbale.

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

Nella ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta per un prezzo maggiore od uguale al prezzo base, questa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato.

Nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta valida ma inferiore al prezzo base e non siano state presentate istanze di assegnazione, la sottoscritta procederà alla vendita se non riterrà possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla 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 altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà ordinata una nuova vendita ovvero, 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 all'udienza fissata al **venerdì 21/02/2025 ore 10,00**.

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

### **Versamento del saldo prezzo e del fondo spese**

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) **unicamente** tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura (ed inviando copia della contabile via e-mail all'indirizzo: [avv.giordanascarpa@gmail.com](mailto:avv.giordanascarpa@gmail.com)).

Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine, ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

Nel caso di mutuo fondiario, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio della professionista delegata, 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, quinto comma, 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 che intenda, ai sensi dell'art. 41, quinto comma, del D. Lgs. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente alla professionista delegata - che provvederà a riversare l'importo all'Istituto mutuante - entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, ovvero in quello indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese. Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni dall'esito della gara.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, depositare la quietanza del pagamento effettuato all'Istituto mutuante e versare l'eventuale saldo del prezzo di acquisto mediante bonifico al c/c intestato alla procedura, dedotta la cauzione e quanto pagato direttamente al creditore fondiario.

Poiché sono a carico dell'aggiudicatario tutte le imposte dovute per legge, i compensi e le spese, relative all'esecuzione e, in particolare, gli onorari, rimborsi, spese ed anticipazioni dovute alla professionista delegata per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi, spese ed anticipazioni dovuti per l'esecuzione delle cancellazioni delle formalità di pregiudizio, nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio sarà comunicato, entro 10 giorni dalla aggiudicazione, a mezzo e-mail ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso il domicilio della delegata, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.



Il fondo spese dovrà corrispondersi alla delegata unicamente mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura (ed inviando copia della contabile via e-mail all'indirizzo: avv.giordanascarpa@gmail.com).

In ogni caso il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c..

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione si provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

**NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.**

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono effettuate dalla professionista delegata, presso il suo studio, in Torino, Via Vinadio n. 17 (nei giorni non festivi, da lunedì a venerdì dalle ore 15,00 alle 17,00 – tel. 011/698.04.37 – fax 011/44.72.683).

### **Finanziamento Ipotecario dell'acquisto**

Chi partecipa alla vendita 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.

Si raccomanda di attivarsi con sollecitudine, attesi i tempi tecnici degli istituti di credito per valutare la concedibilità del mutuo, e si precisa comunque che la professionista delegata non fornisce garanzie e non assume responsabilità alcuna circa il buon fine dell'eventuale finanziamento richiesto.

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 può essere richiesto direttamente al custode.

Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario si avvalga di tale modalità per l'effettuazione del saldo prezzo, dovrà tempestivamente depositare al Giudice dell'Esecuzione presso la competente Cancelleria (scala C, 4° piano) istanza di subdelega al notaio rogante l'atto di mutuo per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e cancellazione delle formalità pregiudizievoli nonché per le comunicazioni alle pubbliche amministrazioni prescritte per legge.

### **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 la professionista delegata provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c..

Il creditore che sia rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare alla delegata, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni.

In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

### Custodia

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Torino, Strada Settimo n. 399/15 che quindi svolgerà tutte le attività di custodia del compendio pignorato.

Gli interessati a ricevere maggiori informazioni sull'immobile posto in vendita, consultare gli atti relativi alla vendita, ivi compresa la perizia, concordare i tempi e le modalità dell'eventuale visita hanno la facoltà di contattare il custode giudiziaria presso la sede menzionata, previo appuntamento, ai seguenti recapiti: telefono 011/4731714 int. 2; e-mail: [tribunale torino@ivgpiemonte.it](mailto:tribunale torino@ivgpiemonte.it) - [richieste.visite@ivgpiemonte.it](mailto:richieste.visite@ivgpiemonte.it).

In ogni caso la richiesta di visita dell'immobile deve essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.

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

Il custode provvederà alla liberazione secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 comma 10 cpc come modificato.

In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

### Pubblicità straordinaria

La pubblicità del presente avviso, con omissione del nominativo dell'esecutato e di eventuali soggetti terzi, sarà effettuata, a cura della professionista delegata e con spese a carico del creditore onerato quale meglio precisato nell'ordinanza del G.E., con le seguenti modalità:

- a) almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita pubblicazione come per legge sul **Portale delle Vendite Pubbliche** dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria secondo le specifiche tecniche;
- b) almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia sui seguenti siti internet: **[www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it)**, **[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)**, **[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)**.

### La Delegata dispone

la comparizione delle parti per l'udienza di apertura delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute, le eventuali istanze di assegnazione ed al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino lì, 27/11/2024.

La professionista delegata

(F.to Avv. Giordana Scarpa)