

Il sottoscritto Dott. Marco Ziccardi, dottore commercialista con studio in Torino, Corso Svizzera n. 30, delegato per le operazioni di vendita relative **all'esecuzione immobiliare n. 754/2022** dal G.E. Dott.ssa Paola Demaria con ordinanza del 22/03/2024,

**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 del seguente immobile:

**LOTTO UNICO – TORINO, CORSO GALILEO FERRARIS N°26 - PIENA PROPRIETA'**

Oggetto della vendita è la piena proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale situata in un fabbricato storico risalente alla seconda metà del 1800, nel Comune di Torino, in Corso Galileo Ferraris n°26.

Più precisamente l'u.i. oggetto di vendita è così composta:

- al piano quarto mansardato (5° f.t.): la zona giorno è composta da ampio corridoio, soggiorno con porte-finestre e balconcini di affaccio sul cortile interno, sala da pranzo, cucina ed una camera adibita a studio con finestre di affaccio sul cortile interno; la zona notte è composta da due camere, di cui una dotata di cabina armadio, con finestre di affaccio sulla via San Quintino e due bagni ciechi, scala a rampa unica che conduce al piano superiore (originario sottotetto), costituito da una camera, un bagno cieco ed un locale adibito a lavanderia/stireria con porta finestra di affaccio sul piccolo balcone; Coerenze: al piano quarto da nord in senso orario: via San Quintino, altra proprietà, corridoio comune, vano scala/ascensore comune, cortile comune, altra proprietà; al piano mansarda da nord in senso orario: via San Quintino, altra proprietà, vano scala, altra proprietà;
- locale cantina (si precisa che la cantina di pertinenza è la n°22 mentre quella attualmente utilizzata è la n°29 di proprietà altrui come da verbale di assemblea del 25/6/1970 – nel 1970 la cantina n°22 risultava utilizzata dal Condominio per necessità di impianti tecnici);

coerenze: cantina da nord in senso orario: cantina n. 21, corridoio comune, cortile, cantina n. 28;

L'unità immobiliare di interesse è ubicata nella manica interna di levante servita dalla scala B.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 5 oltre sottotetto piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1886. Lo stabile è dotato di impianto ascensore.

Descrizione dell'unità immobiliare: l'unità immobiliare è posta al piano quarto mansardato (quinto fuori terra), l'ingresso dal pianerottolo avviene attraverso portoncino in legno di tipo blindato che immette nel lungo corridoio che conduce alle zone giorno e notte, poste rispettivamente a destra e sinistra del vano scala comune e così composte: la zona giorno è costituita da un ampio soggiorno con porte-finestre e balconcini di affaccio sul cortile interno, sala da pranzo, cucina ed una camera adibita a studio con finestre di affaccio sul cortile interno; la zona notte è costituita da due camere, di cui una dotata di cabina armadio, con finestre di affaccio sulla via San Quintino e due bagni ciechi dotati di impianti di ventilazione forzata. Nella porzione di corridoio in corrispondenza della zona notte è presente una scala a rampa unica che conduce al piano superiore (originario sottotetto), costituito da una camera, un bagno cieco dotato di ventilazione forzata ed un locale adibito a lavanderia/stireria con porta finestra di affaccio sul piccolo balcone. Al momento del sopralluogo detto balcone risulta collegato ad una struttura leggera a terrazzo (altana) con vista sul cortile interno, che risulta abusiva e non sanabile.

Si segnalano alcuni fenomeni di esfoliazione dell'intonaco ed efflorescenze derivanti ad infiltrazioni di acqua nella parete del soggiorno verso i balconi. I soffitti seguono la pendenza delle falde e sono trattati ad idropittura, in alcuni locali è presente il controsoffitto con faretti ad incasso (corridoio, bagni e cucina al quarto piano), si segnalano alcune lievi fessurazioni del controsoffitto in corrispondenza della cucina. I serramenti interni sono del tipo scorrevole a filo muro, in legno con telaio metallico, i serramenti esterni sono in legno con vetri del tipo a vetrocamera. Il bagno principale è costituito da lavabo in mobile dedicato, vaso, bidet, vasca da bagno del tipo idromassaggio e box doccia con pareti in muratura; il bagno secondario è costituito da lavabo in

mobile dedicato e vaso, il bagno al piano sottotetto presenta lavabo in mobile dedicato, vaso e bidet del tipo sospeso e box doccia con pareti in muratura.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato, i corpi scaldanti sono costituiti da radiatori a piastre o termoarredi, tutti dotati di valvole termostatiche; nella parete del soggiorno è presente un caminetto.

La cantina presenta pavimento in battuto e pareti in materiale misto laterizio e lapideo.

Il tutto si presenta in buono stato di conservazione.

Si precisa che dalle verifiche esperite presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino è emerso che l'unità immobiliare è stata oggetto di pratica in sanatoria nel 2007 per interventi di restauro e risanamento conservativo eseguiti in data 31/08/1989.

La superficie commerciale lorda è di circa 272,05 mq, di cui 266,55 mq per l'abitazione e balconi ed 5,50 mq per cantina.

#### Dati catastali

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati, come segue:

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Z.C.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Vani</i>	<i>Sup.</i>	<i>R.C.</i>
1284	54	52	1	A/4	1	10	274mq	€ 645,57

Torino, Corso Galileo Ferraris n°26 – piano S1-4-5.

I dati su indicati sono aggiornati in seguito alla variazione del 10/11/2016 pratica TO0379583 per G.A.F. codifica piano incoerente (n°159614.1/2016).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento deriva dagli originari subalterni 25 e 39 del foglio 179 e particella 146, accatastati rispettivamente con le schede n. 0491156 del 20/03/1962 registrata al n.

9041 e scheda n. 9043/1968. In data 19/12/1990 è stata presentata la scheda di variazione n. 19003 per "accorpo di sottotetto sfuggito all'accertamento", a seguito della quale viene generato il sub.

52 per fusione degli originari sub. 25 e 39. Successivamente alla variazione per modifica identificativo - allineamento mappe del 15/05/2006 Pratica n. TO0208769 (n. 105278.30/2006),

l'unità immobiliare assume gli odierni identificativi foglio 1284, particella 54, sub. 52.

I precedente identificativi catastali erano Foglio 179, part 146, sub. 52.

Provenienza

Le unità pignorate sono pervenute agli esecutati per la quota di ½ ciascuno e quindi per la piena proprietà con i seguenti atti:

- atto di compravendita stipulato il 03/03/1983 a firma di Notaio Daniele BAZZONI in Torino ai nn. 2671/421 di repertorio, trascritto il 07/03/1983 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 4241/5325 di registro particolare/generale. Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare originariamente distinta al NCEU al foglio 179, mappale 146, subalterno 39;

Si fa presente che l'Atto del 03/03/1983 rep. 2671/421 a rogito Notaio Daniele Bazzoni in Torino all'articolo primo si legge: "..... La parte venditrice dichiara di aver acquistato detti locali con atto a rogito .... di Torino in data 20 marzo 1981, registrato a Torino il 2 aprile 1981 al numero 16758, nel quale venne precisato che la cantina distinta con il numero 22 (ventidue) alle coerenze: corridoio comune, e cantine 21 (ventuno) e 28 (ventotto), risulta attualmente utilizzata dal condominio per necessità di impianti tecnici e che l'assemblea condominiale in data 25 giugno 1970 prese atto dell'uso della cantina suddetta assegnando provvisoriamente altra cantina in uso alla dante causa della parte venditrice [...]. La parte venditrice trasferisce pertanto alla parte acquirente tutti i diritti di proprietà ed uso sulle cantine di cui sopra ed ogni suo diritto in ordine al reintegro da parte del condominio, con regolare atto di trapasso per l'assegnazione di regolare cantina".

- atto di compravendita stipulato il 11/07/1989 a firma di Notaio Grazia PREVETE in Torino ai nn. 22308/3625 di repertorio, trascritto il 03/08/1989 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 16866/27031 di registro particolare/generale. Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare originariamente distinta al NCEU al foglio 179, mappale 146, subalterno 25.

Nota 1 del CTU: l'unità immobiliare all'epoca compravenduta e identificata dal sub. 39, corrisponde alla porzione di destra dell'attuale unità immobiliare oggetto di pignoramento, nella quale è presente

una scala a rampa unica che conduce ad alcuni locali posti al piano soprastante (originario sottotetto) non menzionati nell'atto di compravendita. A seguito delle verifiche esperite, l'esperto può riferire che: dalla lettura delle note di trascrizione dei due atti di compravendita precedenti a quello di cui al punto 1) si evince che, anche in questi casi, il citato sottotetto non risulta menzionato; dalle verifiche esperite dal CTU presso il NCEU è merso che la scheda di accertamento e classamento n. 9043/1968 è priva della relativa planimetria allegata, tuttavia nella sezione dedicata alle osservazioni del tecnico che all'epoca (1968) ha effettuato il sopralluogo è presente uno schizzo della planimetria che corrisponde al piano quarto effettivamente compravenduto dagli esecutati; nella successiva scheda n. 19003/1990 (che ha accorpato i subalterni 25 e 39 generando il sub. 52), si legge: *"Variazione dell'unità immobiliare che modifica il perimetro per accorpo di sottotetto sfuggito all'accertamento"*; nella planimetria del piano sottotetto allegata all'atto di regolamento di condominio a rogito Notaio Bertolé del 31/10/1959 rep. 16772, in quel punto non sono presenti locali ma sono rappresentate unicamente le falde del tetto.

Tenuto conto di quanto sopra, l'esperto può pertanto riferire che il primo riferimento al piano sottotetto risale al 1990, pertanto successivo alla data dell'atto di compravendita.

In merito al sottotetto si fa presente che il regolamento condominiale all'art. 19 del diritto di sopraelevazione prevedeva *"Alla Soc. xxxx, attuale proprietaria del fabbricato, ed ai suoi aventi causa è riservato il diritto di sopraelevazione dell'intero immobile, con ogni più ampia facoltà e potere di eseguire i lavori necessari, senza alcuna corresponsione di indennità e senza uopo di preventiva autorizzazione; e ciò in deroga all'art. 1127 c.c.. Dovrà però essere avvisato l'Amministratore almeno quindici giorni prima dell'inizio dei lavori. Saranno ad esclusivo carico di chi effettua la sopraelevazione tutte le spese necessarie per adeguare le strutture ed i servizi esistenti alle necessità conseguenti alla sopraelevazione stessa, le spese per i lavori di ripristino che si renderanno necessari, e così pure le spese per i lavori di miglioria di qualunque genere che chi sopraeleverà apporterà all'attuale consistenza delle parti individuali e comuni. In ogni caso non dovrà essere menomata l'estetica del fabbricato. a) il diritto riservato come sopra detto nel*

*presente articolo alla Soc. xxx ed ai suoi aventi causa decade con 31 dicembre 1964 se entro tale data non sarà effettuata almeno la parte muraria della sopraelevazione. Colla decadenza riprende pieno valore il disposto dell'articolo 1127 c.c.”.*

### **Stato di occupazione**

L'immobile risulta occupato dagli esecutati. Non sono stati rinvenuti contratti di locazione e/o comodato. *L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.*

### **Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri di natura condominiale, gravanti sugli immobili**

L'esperto ha esperito le opportune verifiche presso l'Archivio del Commissariato per il Piemonte, la Liguria e la Valle d'Aosta reperendo n°2 comunicazioni attestanti l'inesistenza di usi civici nel territorio del Comune di Torino.

### **Regolamento di condominio**

L'u.i. oggetto della presente relazione presenta Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Bertolé in data 31/10/1959, registrato a Torino il 18/11/1959 al numero 9715. Non emergono vincoli né limitazioni salvo quelli comunemente accettati per destinazioni residenziali ed in contrasto con la sicurezza, tranquillità, decenza, igiene e decoro degli edifici di civile abitazione. Si rimanda in ogni caso alla lettura integrale del documento allegato in calce alla perizia elaborata dal CTU.

### **Oneri condominiali**

L'amministratore con email del 6/5/2024 ha riportato le seguenti spese di gestione ed insolute in capo all'unità immobiliare in oggetto:

- spese gestione ordinaria dal 1/5/2023 al 30/04/2024: Euro 6.846,61 di cui Euro 3.012,62 per saldo esercizio precedente;

- spese gestione riscaldamento 2023/2024: Euro 5.659,56 di cui Euro 1.907,56 per saldi esercizi precedenti;

- spese gestione finanziamento 23/24 e 24/25: Euro 336,12.

A seguito di aggiudicazione, l'acquirente dell'asta dovrà farsi carico solidalmente, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile codice civile (a cui si rimanda), della situazione debitoria e del pagamento dei contributi relativamente all'anno in corso ed all'anno di gestione precedente (da richiedere all'amministratore di Condominio).

### **Accertamento regolarità edilizie**

PRATICHE EDILIZIA: Permesso n°10 del 01/02/1886, per lavori di costruzione di casa di civile abitazione. Concessione Edilizia N.775, per lavori di miglorie igienico funzionali al piano mansarde consistenti nella demolizione e costruzione di tramezzi divisori interni, rilasciata il 02/08/1978. Condonò edilizio Legge 47/85 N. art. 24 legge 47/85, rilasciata il 31/08/1989.

Sanatoria opere soggette a DIA art. 37 DPR 380/01 c. 4 N. Sanatoria prot. 2007 - 9 - 7554, rilasciata il 15/06/2007.

SITUAZIONE URBANISTICA: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24/5/1995, l'immobile ricade in zona Zona Urbana Centrale Storica ZUCS). Il fabbricato in cui è situata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento appartiene all'area normativa definita "Residenza R4" rappresentata con campitura di colore blu e ricade nella Zona Urbana Centrale Storica (ZUCS), descritte rispettivamente agli articoli 8 e 10 del Titolo II del Volume I delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione (NUEA).

CONFORMITÀ EDILIZIA: il CTU ha rilevato le seguenti difformità: è presente un'altana adibita a terrazzo posta al piano sottotetto in corrispondenza del balconcino con affaccio sul cortile comune (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 (Testo Unico Edilizia) - Nuovo Regolamento Edilizio

Città di Torino n. 381/2018). L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: rimessa in pristino delle opere non regolarizzabili, indicativamente: €5.000,00.

**CONFORMITÀ CATASTALE:** il CTU ha rilevato blande difformità rispetto alla planimetria del piano cantina e del piano quarto, consistenti nel tamponamento di alcune nicchie murarie. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di denuncia di variazione catastale a mezzo di pratica DOCFA. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: denuncia di variazione catastale a mezzo DOCFA a firma di tecnico abilitato – oneri professionista oltre iva e cassa e diritti di segreteria, indicativamente: €600,00.

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** (normativa di riferimento: Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24/5/1995). L'immobile risulta conforme. Il fabbricato in cui è situata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento appartiene all'area normativa definita "Residenza R4 " rappresentata con campitura di colore blu e ricade nella Zona Urbana Centrale Storica (ZUCS), descritte rispettivamente agli articoli 8 e 10 del Titolo II del Volume I delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione (NUEA).

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta conforme.

**ALTRE CONFORMITÀ:** Conformità tecnica impiantistica: Certificazioni di conformità degli impianti non presenti agli atti del comune.

**Certificato energetico**

Non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Il tutto come ampiamente e dettagliatamente descritto nella perizia agli atti.

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



Vendita soggetta a registro.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, a corpo e non a misura, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze.

A questo punto, il professionista delegato dott. Marco Ziccardi,

viste le modifiche apportate al codice di procedura civile dal D.L. 27 giugno 2015 n. 83 convertito con modificazioni in Legge 6 agosto 2015 n. 132,

visti gli artt. 591 co. 2 e 569 co. 3 c.p.c.,

a parziale modifica dell'avviso di vendita in atti,

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**

alle seguenti condizioni:

1) LOTTO UNICO - prezzo base: **Euro 570.000,00 (cinquecentosettantamila/00);**

offerta minima: **Euro 427.500,00 (quattrocentoventisettemilacinquecento/00);**

rilancio minimo in caso di gara: **Euro 2.000 (duemila/00);**

2) termine per il deposito delle offerte telematiche: **entro il 24/03/2025 ore 12.30** esclusivamente in via telematica mediante il Portale delle Vendite Pubbliche;

3) data ora e luogo per l'apertura delle buste e disamina di eventuali offerte telematiche pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita avverrà il giorno

**25/03/2025 alle ore 11,00** presso lo studio del professionista delegato Marco Ziccardi in Corso Svizzera 30 Torino;

4) inizio della gara competitiva telematica: **inizio 25/03/2025 alle ore 11,00 – fine 28/03/2025 ore 11,00 (durata 3 giorni)** salvo auto-estensione;

5) udienza di aggiudicazione del lotto avverrà il giorno **28/03/2025 ore 11,00**, presso lo studio del professionista delegato Marco Ziccardi in Corso Svizzera 30 Torino;

6) IBAN C/C per deposito cauzione: IT77Y0883301000000000009517;

7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net Spa (portale Spazioaste.it);

### **CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE:**

**CHI PUÒ PARTECIPARE:** Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

Il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente.

Possono presentare offerta anche i legali "per persona da nominare" con procura notarile disposta prima dell'asta e con dichiarazione esplicita entro 3 giorni dalla data di aggiudicazione delle generalità della persona per la quale il procuratore ha presentato l'offerta così come disposto ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

L'Offerta per la vendita telematica (art. 12 D.M. 32/2015) dovrà contenere:

- **Persone fisiche:** indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa" e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale;
- **Società e altri enti:** denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, 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;
- **Offerte plurisoggettive:** quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri 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;

- soggetto extracomunitario: dovrà essere allegata nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

### **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 del Professionista delegato presso il proprio studio, in Torino, Corso Svizzera n°30.

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE**

L'offerta deve essere redatta mediante 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 Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite 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.

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto 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 12:30 del 24/03/2025, giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

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 p.e.c. di trasmissione dell'offerta.

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione.

### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso e quindi non inferiore all'offerta minima indicata nel riquadro sovrastante relativamente al lotto di interesse), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Banca Territori del Monviso le cui coordinate IBAN sono: IT77Y0883301000000000009517.

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. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione" SENZA INDICAZIONE DEL NUMERO DI PROCEDURA.

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell'offerta.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

### **PAGAMENTO DEL BOLLO**

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo di euro 16,00 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.

### **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.

## **MODALITA' DELLA VENDITA**

### **L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno 25/03/2025**

**alle ore 11,00.** 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.

Relativamente alla vendita asincrona:

- 1) Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita;
- 2) In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.; Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita;
- 3) In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal Professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute;
- 4) **La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno 25/03/2025 alle ore 11:00 e terminerà il giorno 28/03/2025 alle ore 11:00;** 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 auto-estensione);
- 5) Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS;
- 6) 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; 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;

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

### **AGGIUDICAZIONE**

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al **28/03/2025 ore 11:00**. Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

### **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.

### **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 residuo prezzo in unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione (**ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta**), decorrente dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare **NON TRASFERIBILE** intestato a **ESECUZIONE IMMOBILIARE 754/2022** e consegnato presso lo studio del Professionista Delegato.

**Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento. L'aggiudicatario, al momento del versamento del prezzo, dovrà depositare una dichiarazione contenente le informazioni ex art. 22 D. Lgs 231/2007 (antiriciclaggio), pena la decadenza dell'aggiudicazione.** 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.

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il Professionista delegato 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 informazioni relative all'immobile posto in vendita sono reperibili senza spese presso lo studio del Delegato, presso il Custode, presso il Punto Informativo Vendite Giudiziarie, presso il Tribunale di Torino, C.so Vittorio Emanuele II n. 130 – Torino, ingresso su Via Giovanni Falcone, scala C – piano IV – STANZA N. 41102 – nei seguenti orari: lunedì- giovedì – venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30. Necessario appuntamento telefonico al numero 011/4329609.

### **FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO**

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

### **CUSTODIA**

E' delegato custode il dott. Marco Ziccardi. Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita. N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti. Le visite 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;

### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sia: 1] almeno 50 giorni prima della vendita pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche; 2] almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte pubblicato in forma integrale e per estratto unitamente alla perizia in atti sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

### **DISPONE**

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute, e al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino, 14/01/2025



ASTE GIUDIZIARIE® Il Professionista delegato  
Dott. Marco Ziccardi

