

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

(ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.)

Il sottoscritto Dr. Mauro VICENDONE, C.F. VCN MRA 60E09 L219F, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torino, Dott.ssa Nicoletta ALOJ *ex art. 591 bis c.p.c.* in data 5 giugno 2024, nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 822/2020**, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **8 aprile 2025 alle ore 15,00**, presso il proprio studio sito in **Torino, via Aurelio Saffi, n. 21**, (tel. 011/4333335 - e-mail maurovicendone@libero.it), procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47

come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura, ma a spese dell'aggiudicatario.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione degli immobili ove essi siano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

Piena proprietà dei seguenti immobili:

LOTTO PRIMO

(indicato come Lotto "A" nella perizia di stima):

Nel Comune di **Torino, Corso Giulio Cesare n. 59** e precisamente:

- al piano terreno (1° f.t.): unità immobiliare di civile abitazione distinta con la lettera "E" nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, composta di cucina, camera, bagno ed antibagno.

Dati catastali e coerenze:

L'immobile è censito al N.C.E.U. come segue:

- **Foglio 1149, particella 799, subalterno 58**, C.so Giulio Cesare n. 59, piano T, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 48 m2, rendita € 271,14 (già sub. 1, giusta Variazione della destinazione da Magazzino ad Abitazione n. 72750 del 20/05/2016, in atti dal 24/05/2016, a sua volta già Foglio 171, n. 80, sub. 1, giusta Variazione per bonifica identificativo catastale n. 86364 del 27/05/2013).

Secondo quanto descritto nella consulenza tecnica d'ufficio, il tutto risulta posto alle coerenze di:

- cortile comune a due lati, muratura perimetrale di confine e unità distinta con la lettera "F".

Atto di provenienza

L'unità immobiliare pervenne all'attuale proprietà in forza dei seguenti titoli:

- la quota indivisa pari a 6/7 in capo ad entrambi i debitori eseguiti in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Mario Travostino di Torino del 6/04/2000, rep. n.

166154/12257, trascritto in data 21/04/2000 ai nn. 14364/8535;

- ad uno dei due debitori eseguiti, la restante quota pari ad 1/7, pervenne come segue:

1) quota parte in forza di successione ab intestato in data 20/12/1995 [Dichiarazione di successione registrata a Cirié (TO) in data 6/04/1998 al n. 1/988 e trascritta in data 5/08/1998 ai nn. 22491/14697 - Accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Giorgio Perotti di Torino del 5/03/2001, rep. n. 241681, trascritta in data 1/07/2011, ai nn. 25794/17203 ed Accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Alberto Pregno di Torino del 13/05/2004, rep. n. 12319/7024, trascritta in data 7/12/2023, ai nn. 51302/39803 - non indicata in perizia in quanto successiva];

2) restante quota parte in forza di successione ab intestato in data 30/07/1998 [Dichiarazione di successione registrata a Cirié (TO) in data 30/12/1998 al n. 37/1007 e trascritta in data 28/05/1999 ai nn. 18548/10913 - Accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Giorgio Perotti di Torino del 05/03/2001, rep. n. 241681, trascritta in data 1/07/2011 ai nn. 25795/17204 ed Accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Alberto Pregno di Torino del 13/05/2004, rep. n. 12319/7024, trascritta in data 7/12/2023, ai nn. 51302/39804 - non indicata in perizia in quanto successiva].

Si segnala che nella visura Catasto Fabbricati le quote di proprietà pari ad 1/2 ciascuno indicate in capo ai debitori eseguiti sono errate, in quanto gli stessi risultano essere titolari rispettivamente delle quote pari ai 4/7 ed ai 3/7 dell'immobile.

Tale difformità, ove necessario, potrà eventualmente essere sanata a cura e spese dell'aggiudicatario.

Situazione occupazionale:

L'unità immobiliare risulta occupata in forza di contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Cirié (TO) in data 25/08/2020, al n. 2326, serie 3T. La durata di tale contratto risulta di anni 2 (due), rinnovabili per altri anni 4 (quattro), con decorrenza dal 24/08/2020 e prima scadenza al 23/08/2022 ed il canone annuale ammonta ad € 3.600,00 (Euro tremilaseicento/00), da corrispondersi in rate mensili anticipate.

Regolamentazione Condominiale:

Sono da ricomprendersi nelle ragioni di proprietà sull'immobile di cui sopra anche tutti i diritti di comproprietà ad esso spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili dal fabbricato di cui fa parte.

Si segnala che lo stabile comprendente l'unità immobiliare pignorata dispone di Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Ugo Gancia di Torino in data 3/09/1949,

rep. n. 8456/2814, trascritto in data 10/01/1950, ai nn. 459/409.

Formalità pregiudizievoli e Vincoli:

In base alle risultanze degli accertamenti effettuati presso l'A.d.E. - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 è stato possibile accertare che l'immobile oggetto di vendita risulta gravato da formalità pregiudizievoli che potranno essere cancellate dopo la vendita, con spese a carico dell'aggiudicatario.

Situazione urbanistica ed edilizia:

Dalle ricerche esperite presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto dott. Ing. Gaetano Maisano) si sono potute accertare le seguenti pratiche autorizzative:

- Permesso Edilizio n. 489 in data 31/10/1906 per il fabbricato fronte strada;
- Permesso Edilizio n. 23 in data 17/01/1910 per il corpo di fabbrica di civile abitazione interno cortile;
- Permesso Edilizio n. 590 in data 27/05/1910 per il fabbricato accessorio interno cortile.

Il Certificato di Agibilità non è reperibile.

Per l'unità immobiliare in esame, assentita originariamente ad uso magazzino, si è accertata la presentazione in data:

- 22/03/2001, prot. n. 2001-9-4436 di Relazione *ex art.* 26 Legge 47/85 per modifiche interne riguardanti la realizzazione del bagno e dell'antibagno;
- 25/05/2016, prot. n. 2016-20-10016 della Comunicazione di Inizio Lavori non Asseverata per cambio di destinazione d'uso senza opere da magazzino ad abitazione.

REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE

Dalla disamina degli elaborati del P.R.G.C. vigente si evince che il fabbricato ricade nell'area normativa "Zona Urbana Storico Ambientale 23 (ZUSA23) - Misto M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali".

Dal punto di vista urbanistico non si riscontrano irregolarità.

Dalla disamina della documentazione edilizia e catastale pertinente all'alloggio non si evincono difformità sostanziali, eccezion fatta per quanto attiene il locale prima adibito a latrina esterna [in comune con l'altro alloggio del piano terreno della manica sud postovi in aderenza, in virtù dell'art. 3, comma 2, lettera a) del Regolamento di Condominio]; detto locale, è stato infatti frazionato in due ed accorpato agli immobili per i quali era pertinenza e tale accorpamento ha modificato il prospetto del piano terreno.

Tale irregolarità, secondo quanto riferito dall'esperto, risulterebbe sanabile, previa

autorizzazione del Condominio e dell'altra proprietà, mediante SCIA in sanatoria ex art. 37 del D.P.R. 380/2001 e smi; gli oneri di regolarizzazione edilizia ed amministrativa dell'immobile (pratiche burocratiche, sanzioni, diritti, ecc.) sono stati stimati dall'esperto, in via puramente indicativa e non pregiudizievole, in misura non inferiore ad € 3.000,00 (euro tremila/00).

L'immobile risulta infine sprovvisto del certificato A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

LOTTO SECONDO

(indicato come Lotto "B" nella perizia di stima):

Nel Comune di **Torino, Corso Giulio Cesare n. 59** e precisamente:

- al piano terreno (1° f.t.): unità immobiliare di civile abitazione distinta con la lettera "F" nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, composta di cucina, camera, bagno ed antibagno.

Dati catastali e coerenze:

L'immobile è censito al N.C.E.U. come segue:

- **Foglio 1149, particella 799, subalterno 59**, C.so Giulio Cesare n. 59, piano T, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 48 m2 , rendita € 271,14 (già sub. 2, giusta Variazione della destinazione da Magazzino ad Abitazione n. 72752 del 20/05/2016, in atti dal 24/05/2016, a sua volta già Foglio 171, n. 80, sub. 2, giusta Variazione per bonifica identificativo catastale n. 86365 del 27/05/2013).

Secondo quanto descritto nella consulenza tecnica d'ufficio, il tutto risulta posto alle coerenze di:

- cortile comune a due lati, unità distinta con la lettera "E" e muratura perimetrale di confine.

Atto di provenienza

L'unità immobiliare pervenne all'attuale proprietà in forza dei seguenti titoli:

- la quota indivisa pari a 6/7 in capo ad entrambi i debitori eseguiti in forza di atto di

compravendita a rogito Notaio Mario Travostino di Torino del 6/04/2000, rep. n. 166154/12257, trascritto in data 21/04/2000 ai nn. 14364/8535;

- ad uno dei due debitori eseguiti, la restante quota pari ad 1/7, pervenne come segue:
- 3) quota parte in forza di successione ab intestato in data 20/12/1995 [Dichiarazione di successione registrata a Cirié (TO) in data 6/04/1998 al n. 1/988 e trascritta in data 5/08/1998 ai nn. 22491/14697 - Accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Giorgio Perotti di Torino del 5/03/2001, rep. n. 241681, trascritta in data 1/07/2011, ai nn. 25794/17203 ed Accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Alberto Prego di Torino del 13/05/2004, rep. n. 12319/7024, trascritta in data 7/12/2023, ai nn. 51302/39803 - non indicata in perizia in quanto successiva];
- 4) restante quota parte in forza di successione ab intestato in data 30/07/1998 [Dichiarazione di successione registrata a Cirié (TO) in data 30/12/1998 al n. 37/1007 e trascritta in data 28/05/1999 ai nn. 18548/10913 - Accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Giorgio Perotti di Torino del 05/03/2001, rep. n. 241681, trascritta in data 1/07/2011 ai nn. 25795/17204 ed Accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Alberto Prego di Torino del 13/05/2004, rep. n. 12319/7024, trascritta in data 7/12/2023, ai nn. 51302/39804 - non indicata in perizia in quanto successiva].

Si segnala che nella visura Catasto Fabbricati le quote di proprietà pari ad 1/2 ciascuno indicate in capo ai debitori eseguiti sono errate, in quanto gli stessi risultano essere titolari rispettivamente delle quote pari ai 4/7 ed ai 3/7 dell'immobile.

Tale difformità, ove necessario, potrà eventualmente essere sanata a cura e spese dell'aggiudicatario.

Situazione occupazionale:

L'unità immobiliare risulta occupata in forza di contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Cirié (TO) in data 27/12/2019 al n. 4057, serie 3T. La durata di tale contratto risulta di anni 2 (due), rinnovabili per altri anni 4 (quattro), con decorrenza dal 20/12/2019 e prima scadenza al 19/12/2021 ed il canone annuale ammonta ad € 3.600,00 (Euro tremilaseicento/00), da corrispondersi in rate mensili anticipate.

Regolamentazione Condominiale:

Sono da ricomprendersi nelle ragioni di proprietà sull'immobile di cui sopra anche tutti i diritti di comproprietà ad esso spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili dal fabbricato di cui fa parte.

Si segnala che lo stabile comprendente l'unità immobiliare pignorata dispone di Regolamento

di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Ugo Gancia di Torino in data 3/09/1949, rep. n. 8456/2814, trascritto in data 10/01/1950, ai nn. 459/409.

Formalità pregiudizievoli e Vincoli:

In base alle risultanze degli accertamenti effettuati presso l'A.d.E. - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 è stato possibile accertare che l'immobile oggetto di vendita risulta gravato da formalità pregiudizievoli che potranno essere cancellate dopo la vendita, con spese a carico dell'aggiudicatario.

Situazione urbanistica ed edilizia:

Dalle ricerche esperite presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto dott. Ing. Gaetano Maisano) si sono potute accertare le seguenti pratiche autorizzative:

- Permesso Edilizio n. 489 in data 31/10/1906 per il fabbricato fronte strada;
- Permesso Edilizio n. 23 in data 17/01/1910 per il corpo di fabbrica di civile abitazione interno cortile;
- Permesso Edilizio n. 590 in data 27/05/1910 per il fabbricato accessorio interno cortile.

Il Certificato di Agibilità non è reperibile.

Per l'unità immobiliare in esame, assentita originariamente ad uso magazzino, si è accertata la presentazione in data:

- 22/03/2001, prot. n. 2001-9-4436 di Relazione *ex art.* 26 Legge 47/85 per modifiche interne riguardanti la realizzazione del bagno e dell'antibagno;
- 25/05/2016, prot. n. 2016-20-10016 della Comunicazione di Inizio Lavori non Asseverata per cambio di destinazione d'uso senza opere da magazzino ad abitazione.

REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE

Dalla disamina degli elaborati del P.R.G.C. vigente si evince che il fabbricato ricade nell'area normativa "Zona Urbana Storico Ambientale 23 (ZUSA23) - Misto M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali".

Dal punto di vista urbanistico non si riscontrano irregolarità.

Dalla disamina della documentazione edilizia e catastale pertinente all'alloggio non si evincono difformità sostanziali, eccezion fatta per quanto attiene il locale prima adibito a latrina esterna [in comune con l'altro alloggio del piano terreno della manica sud postovi in aderenza, in virtù dell'art. 3, comma 2, lettera a) del Regolamento di Condominio]; detto locale, è stato infatti frazionato in due ed accorpato agli immobili per i quali era pertinenza e tale accorpamento ha modificato il prospetto del piano terreno.

Tale irregolarità, secondo quanto riferito dall'esperto, risulterebbe sanabile, previa autorizzazione del Condominio e dell'altra proprietà, mediante SCIA in sanatoria *ex art. 37* del D.P.R. 380/2001 e smi; gli oneri di regolarizzazione edilizia ed amministrativa dell'immobile (pratiche burocratiche, sanzioni, diritti, ecc.) sono stati stimati dall'esperto, in via puramente indicativa e non pregiudizievole, in misura non inferiore ad € 3.000,00 (euro tremila/00). L'immobile risulta infine sprovvisto del certificato A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica). **L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.**

N. LOTTO	PREZZO BASE
1	€ 24.300,00 (euro ventiquattromilatrecento/00)
2	€ 23.400,00 (euro ventitremilaquattrocento/00)

N. LOTTO	OFFERTA MINIMA
1	€ 18.225,00 (diciottomiladuecentoventicinque/00)
2	€ 17.550,00 (euro diciassettemilacinquecentocinquanta/00)

N. LOTTO	RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA
1	€ 1.000,00 (euro mille/00)
2	€ 1.000,00 (euro mille/00)

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale

delle vendite pubbliche”.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 7 aprile 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere 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.

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 (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (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).

Sempre 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, commi 4 e 5 del D.M. 35/2015.**

L’offerta d’acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- **il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, 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 26.2.2015; se l’offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario**

che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei 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;

- 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 potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 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 ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 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;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.torino.giustizia.it, 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*);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità 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 è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, 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*.

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).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **"ESEC. IMM.RE RGE N. 822/2020 – TRIB. ORD. DI TORINO"** – **Banca Territori del Monviso - Credito Cooperativo di Casalgrasso e Sant'Albano Stura Società cooperativa – Filiale di Torino 1 – IT-46R088330100000000009959**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva R.G.E. n. 822/2020, versamento cauzione – LOTTO N. 1, oppure LOTTO N. 2", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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.

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 sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

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

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato, unicamente in via telematica, tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica di vendita e dei creditori intervenuti, tramite i propri legali, avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

La gara avrà la durata di 3 (tre) giorni, dall'8 aprile 2025 alle ore 15,00 all'11 aprile 2025 e terminerà alle ore 15,00 (medesimo orario dell'inizio).

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **3 (tre) minuti** prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di **3 (tre) minuti** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. 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.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista)

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Ai sensi dell'art. 585, comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite

mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio; in ogni caso per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Aste immobiliari - Finanziamenti ai privati").

*** **

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le 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 all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà corrispondere il saldo prezzo direttamente al professionista delegato, nei termini stabiliti, sul conto corrente bancario intestato alla Procedura.

*** **

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

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato.

*** **

CUSTODIA

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare, nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni potranno essere richieste direttamente presso il **Custode, dott. Mauro VICENDONE**, con studio in Torino Via Saffi n. 21, telefono 011/4333335, e-mail maurovicendone@libero.it.

Le visite degli immobili verranno fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00 ed il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

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.

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 il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

*** **

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Alternativamente, l'utenza può richiedere informazioni presso il Punto Informativo Vendita Giudiziarie presso il Tribunale di Torino, C.so Vittorio Emanuele II, n. 130, ingresso al pubblico su via Giovanni Falcone, scala C, piano IV, stanza n. 41102 nelle giornate di lunedì – giovedì – venerdì, dalle ore 9,30, alle ore 12,30, previo appuntamento telefonico al n. 011/4329609.

*** **

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.**

PUBBLICITA'

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E. e precisamente:

- (a) pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul Portale delle vendite Pubbliche
(accessibile agli indirizzi <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

<https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://pvp.giustizia.it>), almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita;

(b) pubblicazione sui siti internet www.tribunale.torino.giustizia.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it, in forma integrale e per estratto, unitamente a copia della relazione peritale, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

I relativi adempimenti saranno richiesti direttamente dal Professionista Delegato, con spese a carico del creditore procedente.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Torino, li 14 gennaio 2025

Il Professionista delegato

Dott. Mauro Vicendone