

STUDIO LEGALE

AVV. DOMENICO MONTELEONE

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Torino - Corso Re Umberto n. 57 (10128) tel. 011.0133077 - fax 011.19835848

Bjella - Via Torino n.c. 35 (13900) tel. 015.8493675 - fax 015.9181140

Vercelli - Via Gioberti n.c. 62 (13100) tel. 0161.1896180 - fax 0161.1890200

Novara - Baluardo Partigiani n.c. 2/b tel. 0161.1896180 - fax 011.19835848

E- mail: [vendite@promanstp.it](mailto:vendite@promanstp.it) - Pec: [studiolegale@pec.avvocatomonteone.it](mailto:studiolegale@pec.avvocatomonteone.it)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**AVVISO DI VENDITA**

**Nella procedura esecutiva immobiliare n. 161/2022 R.G.E. riunita alla n. 866/2022 R.G.E.**

Il Professionista Avv. Domenico Monteleone con studio in Torino Corso Re Umberto n.c.57 delegato dal G.E. Dott.ssa Rossella D'Addato con ordinanza di delega in data 28 novembre 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 dei seguenti immobili:

**LOTTO UNO**

Nel Comune di **TORINO (TO)**

In Corso Casale n.104, quartiere "Madonna del Pilone", del fabbricato condominiale elevato a sei piani, cinque fuori terra e un piano interrato, su terreno censito al Catasto Terreni al foglio 1275 particella 99 e.u. di are 9,50 (nove e cinquanta) la seguente unità immobiliare:

-al piano terra, con accesso diretto dalla strada: locali ad uso negozio composto da ampio vano fronte strada, disimpegno, bagno e retro; confinante con Corso Casale, altra unità immobiliare, cortile e androne carraio.

Detta consistenza immobiliare, cui compete una corrispondente quota di comproprietà sulle parti comuni, è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue:

**-Foglio 1275 particella 99 sub 1 (ex p.lla 121 sub 1 del fg.149),** Corso Casale n.104, piano T, z.c.4, categoria C/1, classe 6 mq.21, R.C. Euro 672,43.

**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è disciplinato da Regolamento di Condominio rogito Notaio Alberto Zamparelli in data 16 ottobre 1972 rep.31383/1379 registrato a Villanova d'Asti il 27 ottobre 1972 al n.1416.

**LOTTO DUE**

Nel Comune di **TORINO (TO)**

In Corso Casale n.133, quartiere "Madonna del Pilone" del fabbricato condominiale elevato a cinque piani, quattro fuori terra e uno interrato, su terreno censito al Catasto Terreni al foglio 1275 particella 55 e.u. di are 3,20 (tre e venti) senza ascensore, la seguente unità immobiliare:

-al piano primo: bilocale composto da cucina, camera, disimpegno e servizio igienico;  
---confinante con: Corso Casale, altra unità immobiliare, cortile tramite balcone comune, pianerottolo e vano scale ed altra unità immobiliare.

-al piano primo interrato: cantina confinante con: corridoio, altre unità immobiliari e terrapieno cortile.

Detta consistenza immobiliare, cui compete una corrispondente quota di comproprietà sulle parti comuni, è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue:

**-Foglio 1275 particella 55 sub 16**, Corso Casale n.133, piano I, z.c.4, categoria A/3, classe 2 vani 2,5, Superficie Catastale totale 51 mq. Totale escluse aree scoperte 51 mq. R.C. Euro 367,98.

**-Foglio 1275 particella 55 sub 17**, Corso Casale n.133, piano SI, z.c.4, categoria C/2, classe 1, mq.15, Superficie Catastale totale 20 mq. R.C. Euro 34,86.

Dette particelle derivano dal frazionamento della particella 55 sub 13 del foglio 1275 già 57 sub 13 già 57 sub 4 del fg. 149.

### REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è disciplinato da Regolamento di Condominio rogito Notaio Giorgio Perotti in data 25 giugno 1984 rep. 144929 registrato a Torino il 16 luglio 1984 al n.41384 e trascritto alla Agenzia Entrate di Torino 1 il 16 luglio 1984 ai nn.20447/16028.

### LOTTO TRE

Nel Comune di TORINO (TO)

In Corso Casale n.192, quartiere "Madonna del Pilone", del fabbricato condominiale elevato a cinque piani, quattro fuori terra e un piano interrato, su terreno censito al Catasto Terreni al foglio 1274 particella 86 e.u. di are 9,40 (nove e quaranta) la seguente unità immobiliare:

-al piano terra, con accesso diretto dalla strada: negozio con retro e servizio; confinante con cortile, vano scala, corso Casale, altro negozio;

-al piano interrato: cantina confinante con sottosuolo cortile a tre lati e altra cantina.

Detta consistenza immobiliare, cui compete una corrispondente quota di comproprietà sulle parti comuni, è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue:

**-Foglio 1274 particella 86 sub 7 (ex p.lla 72 sub 7 del fg.160)**, Corso Casale n.192/F, piano T, z.c.4, categoria C/1, classe 5 mq.22, Superficie Catastale totale 43 mq. R.C. Euro 605,60.

### REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è disciplinato da Regolamento di Condominio rogito Notaio Giancarlo Grassi Reverdini rep.17571/4258.

### LOTTO QUATTRO

Nel Comune di TORINO (TO)

In Via Vanchiglia n.30, quartiere "Vanchiglia", del fabbricato di civile abitazione - casotto ex portineria - posto al centro del cortile condominiale, elevato a tre piani, due fuori terra e un piano interrato, su terreno censito al Catasto Terreni al foglio 1277 particella 215 e.u. di are 0,24 (centiare ventiquattro) la seguente unità immobiliare:

-al piano interrato: cantina accessibile da botola interna nel locale soggiorno;

-al piano terreno: soggiorno con angolo cottura;

-al piano primo: camera e bagno;

confinante con cortile comune a quattro lati.

Detta consistenza immobiliare, cui compete una corrispondente quota di comproprietà sulle parti comuni, è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue:

**-Foglio 1277 particella 215 sub 101 (ex p.lla 200 sub 101 ex p.lla 200 del fg. 169),** via Vanchiglia n.30, piano T-1, z.c.1, categoria A/4, classe 3, vani 3,5, Superficie Catastale totale 46 mq. Totale escluse aree scoperte 46 mq. R.C. Euro 325,37.

### REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è disciplinato da Regolamento di Condominio rogito Notaio Giorgio Perotti in data 28 maggio 1979 rep. 111994.

### SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

Dalla perizia del geom. Luigi Giacone in data 29 ottobre 2024 si rileva che, dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio della città di Torino consultabile in via telematica a tutto il 23.10.2024, emerge che:

#### LOTTO UNO

la costruzione dello stabile in cui è posta l'unità immobiliare in oggetto è anteriore al primo settembre 1967. Non è stato possibile reperire il titolo originario ma si è riscontrata la presenza di permesso edilizio per sopraelevazione parziale di detto stabile all'inizio del 1900 con pratica 1906-1-00239.

Successivamente non è possibile riscontrare alcuna pratica contenente planimetria dei locali oggetto di perizia. Si è proceduto anche a ricerche delle planimetrie catastali ma le stesse non sono reperibili come risulta da comunicazione Agenzia Entrate Territorio del 3 luglio 2024.

Pertanto si ritiene che la verifica della regolarità edilizia, in mancanza di altri elementi, possa unicamente ricondursi alla planimetria allegata all'atto di provenienza. Tale atto reca la dichiarazione che la costruzione è antecedente al 1.09.1967 e che successivamente non vi sono stati provvedimenti per modifiche secondo legge.

Quindi stante la sostanziale rispondenza di tale planimetria allegata all'atto alla situazione di fatto, salvo quanto indicato in merito all'altezza utile del wc segnalata in seguito si può presumere la sostanziale regolarità dal punto di vista edilizio.

Non essendo reperibile la planimetria catastale dovrà essere prodotta dall'Ufficio Tecnico erariale.

Circa l'abitabilità, non è stato reperito alcun documento relativo all'immobile in oggetto.

Conformità Edilizia: Criticità bassa.

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'altezza utile netta del bagno ( $H=2,25$ ) risulta minore di mq.2,40 come disposto dal DM 05/07/1975. Trattandosi presumibilmente di controsoffitto si ritiene possibile l'adeguamento alla norma.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Conformità catastale: Criticità nessuna.

Sono state rilevate le seguenti difformità: risulta mancante la planimetria catastale agli atti del catasto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione nuova planimetria e pratica DOCFA.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Nel PRG l'immobile ricade in zona Urbana Storico Ambientale 14 (ZUSA14) Misto M2 - Parte collinare classe di stabilità III (C) Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA art. 11-8-4 Parte collinare - immobile in zona Beni Paesaggistici art.136 del D.L.gs 42/2004.

L'immobile non risulta gravato da uso civico.

L'immobile in oggetto non risulta essere stato oggetto di edilizia convenzionata o sovvenzionata, pertanto non sussistono i presupposti di applicabilità art.1 commi 376-377-378 Legge 178/2020.

Sono presenti spese condominiali scadute e insolute.

#### LOTTO DUE

-la costruzione originaria dello stabile di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto e antecedente al primo settembre 1967 e precisamente con:

-permesso di costruire prot.1904-1-00040 n.41 del 27.02.1904;

-art.26 legge 47/85 prot.2001-9-13692 del 20.09.2001 per opere interne;

-Denuncia inizio attività prot.2005-9-12941 del 21.07.2005 per redistribuzione interna - verificata positiva.

Circa l'abitabilità, non è stato reperito alcun documento relativo all'immobile in oggetto.

Conformità Edilizia: Criticità bassa.

Sono state rilevate le seguenti difformità: è presente sul ballatoio comune una pensilina di vecchia realizzazione e di cui non si è riscontrato titolo edilizio. In mancanza del titolo si ritiene conveniente la rimozione in luogo di istanza di sanatoria.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Conformità catastale: L'immobile risulta conforme.

Nel PRG l'immobile ricade in zona Urbana Consolidata Residenziale Mista Parte Collinare: Classe di stabilità III (C) Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA art. 12-8-4

L'immobile ricade tra i Beni Paesaggistici indicati all'art. 136 del D.Lgs 42/2004.

L'immobile non risulta gravato da uso civico.

L'immobile in oggetto non risulta essere stato oggetto di edilizia convenzionata o sovvenzionata, pertanto non sussistono i presupposti di applicabilità art.1 commi 376-377-378 Legge 178/2020.

Sono presenti spese condominiali scadute e insolute.

#### LOTTO TRE

-la costruzione dello stabile di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto e antecedente al primo settembre 1967.

Successivamente l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi di cui ai seguenti titoli:

-autorizzazione edilizia n.1624 del 27.05.1982 per formazione servizio igienico e sostituzione scala in ferro.

Circa l'abitabilità, non è stato reperito alcun documento relativo all'immobile in oggetto.

Conformità Edilizia: Criticità bassa.

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza antibagno indicato nel progetto anno 1982; risulta inoltre diversa l'apertura di collegamento tra negozio e retro, nonché la rappresentazione della scala di accesso alla cantina (normativa di riferimento: DPR 380/2001).

Le difformità sono regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Conformità catastale: Criticità nessuna.

Sono state rilevate le seguenti difformità: planimetria non rispondente allo stato di fatto (normativa di riferimento art.29 comma 1 bis legge 52/85).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova planimetria in aggiornamento.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Nel PRG l'immobile ricade in zona Urbana Storico Ambientale 8 (Zusa8) Residenza R3 - Parte Piana. Classe di stabilità IIIb2 (P) Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 11.8.26.4.

L'immobile ricade tra i Beni Paesaggistici indicati all'art. 136 del D.Lgs 42/2004.

L'immobile non risulta gravato da uso civico.

L'immobile in oggetto non risulta essere stato oggetto di edilizia convenzionata o sovvenzionata, pertanto non sussistono i presupposti di applicabilità art.1 commi 376-377-378 Legge 178/2020.

Sono presenti spese condominiali scadute e insolute.

#### LOTTO QUATTRO

-la costruzione originaria dello stabile di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto e antecedente al primo settembre 1967 e precisamente con:

permesso di costruire prot. 1888-1-00022 del 20.02.1888 per costruzione casotto uso portineria;

-comunicazione asseverata per manutenzione straordinaria CIL prot.2001-20-17838 del 26.07.2011.

Circa l'abitabilità, non è stato reperito alcun documento relativo all'immobile in oggetto.

Conformità Edilizia: Criticità bassa.

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza antibagno piano primo rispetto a progetto approvato 2011. Si rileva che i progetti del 2011 e quello originario non recano l'indicazione della cantina interrata verosimilmente realizzata all'epoca della costruzione originaria (normativa di riferimento dpr 380/2001 Regolamento edilizio).

Le difformità sono regolarizzabili mediante ripristino disimpegno antibagno.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Conformità catastale: Criticità nessuna.

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di rappresentazione della cantina; dimensione bagno (normativa di riferimento art.29 comma 1 bis legge 52/85).

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

L'immobile non risulta gravato da uso civico.

L'immobile in oggetto non risulta essere stato oggetto di edilizia convenzionata o sovvenzionata, pertanto non sussistono i presupposti di applicabilità art.1 commi 376-377-378 Legge 178/2020.

Sono presenti spese condominiali scadute e insolute.

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

*L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si evidenzia che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alla normativa vigente, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura del professionista delegato.

Si segnala, con riferimento al D. Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.L. 63/2013, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti non risulta che gli immobili oggetto dei lotti due e quattro siano dotati del detto attestato, mentre l'immobile di cui al lotto uno è dotato di certificazione APE n.2019 212275 0031 registrata in data 30 maggio 2019 con scadenza al 30 maggio 2029 e l'immobile di cui al lotto tre è dotato di certificazione APE n.2022 212275 0027 registrata in data 31 marzo 2022 con scadenza al 31 marzo 2032.

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 geom. Luigi Giacone del 29 ottobre 2024 consultabile sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it).

#### STATO OCCUPAZIONALE

Lotto Uno; L'immobile in oggetto risulta occupato con contratto di locazione scadente il 30 novembre 2025.

Lotto Due: L'immobile in oggetto risulta occupato da terzi senza titolo.

Lotto Tre: L'immobile in oggetto risulta libero.

Lotto Quattro: L'immobile in oggetto risulta occupato da terzi senza titolo.

#### CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

1) Il prezzo base è stabilito in:

Lotto Uno: Euro 90.000,00 (novantamila/00);

2) L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in Euro 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/00);

3) Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a: Euro 3.000,00 (tremila/00).

4) Si segnala che dalla perizia in atti il bene risulta aver un valore di mercato di: Euro 95.800,00 (novantacinquemilaottocento/00).

Lotto Due: Euro 105.000,00 (centocinquemila/00);

5) L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in Euro 78.750,00 (settantottomilasettecentocinquanta/00);

6) Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a: Euro 4.000,00 (quattromila/00).

7) Si segnala che dalla perizia in atti il bene risulta aver un valore di mercato di: Euro 112.085,00 (centododicimilaottantacinque/00).

**Lotto Tre: Euro 60.000,00 (sessantamila/00);**

- 8) **L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in Euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00);**
- 9) **Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a: Euro 2.000,00 (duemila/00).**
- 10) **Si segnala che dalla perizia in atti il bene risulta aver un valore di mercato di: Euro 62.520,00 (sessantaduemilacinquecentoventi/00).**

**Lotto Quattro: Euro 105.000,00 (centocinquemila/00);**

- 11) **L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in Euro 78.750,00 (settantottomilasettecentocinquanta/00);**
- 12) **Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a: Euro 4.000,00 (quattromila/00).**
- 13) **Si segnala che dalla perizia in atti il bene risulta aver un valore di mercato di: Euro 111.700,00 (centoundicimilasettecento/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 del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA. 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 24 febbraio 2025 (antecedente a quello dell'udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertaapvp.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. 2/2022, 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).

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve indicare:**

- 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 una 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, comma 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; 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 beneficiario di amministrazione 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;
- il Referente della procedura (ossia il Professionista delegato);
- 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 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) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto indicato dal GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA, 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"), 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. n.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 del Giudice Tutelare;

-se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione 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 a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 161/2022 + 866/2022 R.G.E." al seguente IBAN IT96 0060 8522 3710 0000 1002 177, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 161/2022 + 866/2022 R.G.E., lotto n..., versamento cauzione" 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 euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 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".

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.

A tale norma si fa rinvio anche al fine della validità e dell'efficacia dell'offerta medesima.

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 di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta 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.

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona, sul prezzo offerto più alto (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 tre giorni con inizio il giorno 25 febbraio 2025 alle ore 15.00 e chiusura il giorno 28 febbraio 2025 alle ore 14.00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 (cinque) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 5 (cinque) 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.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie Presso il Tribunale di Torino (Scala C - Piano IV - Atrio) sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica.

#### ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno **25 febbraio 2025 alle ore 15.00.**

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

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.

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

Se vi saranno più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alla gara telematica asincrona tra gli offerenti.

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

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

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

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

#### **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.

#### **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, stilando apposito verbale all'udienza nell'immediatezza dell'epilogo della gara.

#### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

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

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta).

Il residuo prezzo deve essere versato nel termine di cui sopra tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.

#### **Nel caso di credito fondiario**

Nei dodici giorni successivi alla vendita il creditore fondiario dovrà depositare ed inviare a mezzo pec all'Avv. Domenico Monteleone, 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 n. 5 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonchè 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, nel caso di credito fondiario, nel caso in cui intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dalla vendita, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente all'Istituto mutuante, entro il termine indicato in offerta la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese, nei limiti del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, previa indicazione del professionista delegato.

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 assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, dedotta la cauzione e quanto pagato direttamente al creditore fondiario.

**Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento.** Il relativo conteggio sarà comunicato a mezzo e-mail ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso il domicilio del delegato, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre all'onorario ed al rimborso delle spese dovuti al delegato per le formalità del trasferimento dell'immobile, il compenso e il rimborso delle spese dovuti per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno obbligatoriamente svolte dal delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c. p. c.

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

### FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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

### CUSTODIA E VISITE ALL'IMMOBILE

L'immobile è affidato in custodia all'Avvocato Domenico Monteleone (tel. 011.0133077 mail: [vendite@promanstp.it](mailto:vendite@promanstp.it)), al quale gli interessati potranno rivolgersi per informazioni sull'immobile in vendita e per concordare i tempi dell'eventuale visita.

**Il possesso dell'immobile verrà trasferito solo a seguito della registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento.**

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che la procedura non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna all'acquirente definitivo".

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di librazione, dovrà presentare apposita istanza allo stesso contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione degli immobili 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 degli immobili in tal caso verranno poste a carico della procedura.

ASTE GIUDIZIARIE PUBBLICITA'

ASTE GIUDIZIARIE

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e del regolamento sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it);

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

Torino, lì 09 dicembre 2024

ASTE GIUDIZIARIE

Il professionista delegato  
Avv. Domenico Monteleone

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

