

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

## AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 354.2024 il Professionista Avv. Maria Elena Garelli delegato dal G.E. Dott.ssa Sabrina Gambino con ordinanza di delega in data 15 giugno 2024

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO  
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili:

**LOTTO UNICO:** così costituito

**A) negozio** a TORINO Piazza Savoia 4, della superficie commerciale di 116,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Locale ad uso commerciale, ristorante, facente parte del fabbricato avente accesso dal numero civico 4 (quattro) di Piazza Savoia, posto al piano terreno e composto da due vani oltre locale nel retro e corridoio di accesso al cortile condominiale. Il locale è utilizzato quale sala ristorante ed è direttamente collegato al piano terra ad altro locale, non oggetto di pignoramento, all'interno del quale sono ubicati i servizi igienici e il locale cucina, e al piano primo al locale sub.46, anch'esso oggetto di procedura, all'interno del quale sono presenti altri servizi igienici e sale di somministrazione.

L'accesso al locale avviene direttamente dalla Piazza Savoia oppure dal cortile condominiale, attraverso una porta sul retro.

Si segnala come, essendo un'unica attività commerciale che comprende più unità immobiliari, anche l'impiantistica è comune a tutte; dovrà pertanto essere prevista la separazione di tutti gli impianti tecnologici nonché la chiusura dei collegamenti con le altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento.

Il sopralluogo ha evidenziato alcune difformità catastali in quanto la planimetria non risulta aggiornata alla situazione rilevata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di 300 cm

Coerenze: Via Corte d'Appello, altra uiu ad uso negozio, corridoio, vano scala, atrio e androne condominiale, piazza Savoia

**B) deposito commerciale** a TORINO Piazza Savoia 4, della superficie commerciale di 50,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Locale ad uso magazzino (cantina) posto al piano interrato dell'immobile di piazza Savoia 4, costituito da ingresso su corridoio comune, due locali di cui uno ad uso magazzino e un locale ad uso sgombero in cui è ubicata l'unità di trattamento aria dei locali commerciali oggetto di

esecuzione. Si evidenzia come nell'ultima pratica edilizia reperita l'unità immobiliare veniva rappresentata come unico locale, privo di divisioni interne. Nel corso del sopralluogo è stata rilevata una tramezzatura che separa il locale di deposito dalla zona in cui è ubicata l'unità di trattamento aria, che pertanto risulta essere stata realizzata in assenza di autorizzazione edilizia.

Occorre pertanto procedere alla regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare, nonché della regolarizzazione catastale in quanto anche la planimetria non risulta aggiornata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 330.

Coerenze: locali ad uso cantina distinti con i numeri 3 e 5, sottosuolo di piazza Savoia e di via Corte d'Appello, corridoio

**C) deposito commerciale** a TORINO Piazza Savoia 4, della superficie commerciale di 55,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Locale ad uso magazzino (cantina) posto al piano interrato dell'immobile di piazza Savoia 4, costituito da ingresso su corridoio comune, tre locali ad uso deposito di cui uno living.

Il sopralluogo ha evidenziato alcune difformità catastali in quanto la planimetria non risulta aggiornata alla situazione rilevata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 330.

Coerenze: locale ad uso cantina distinto con il numero 4, locale distinto con la lettera "C", sottosuolo di piazza Savoia e corridoio

**D) negozio** a TORINO Piazza Savoia 4, della superficie commerciale di 113,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Locale ad uso commerciale, ristorante, facente parte del fabbricato avente accesso dal numero civico 4 (quattro) di Piazza Savoia, posto al piano primo-ammazzato e composto da tre vani e servizi. Il locale è utilizzato quale sala ristorante ed è direttamente collegato attraverso una scala al sottostante sub. 36 anch'esso oggetto di procedura esecutiva, ovvero il locale posto al piano terra al piano terra facente parte dell'attività di ristorazione. L'accesso al locale inoltre può avvenire anche dal vano scala condominiale attraverso una porta posizionata nel retro.

Si segnala come, essendo un'unica attività commerciale che comprende più unità immobiliari, anche l'impiantistica è comune a tutte; dovrà pertanto essere prevista la separazione di tutti gli impianti tecnologici.

Il sopralluogo ha evidenziato alcune difformità catastali in quanto la planimetria non risulta aggiornata alla situazione rilevata

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 255

Coerenze: Via Corte d'Appello, altra uiu, vano scala, vuoto su atrio, su androne condominiale e su piazza Savoia

\*\*\*

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2021.

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 16/07/2020, con scadenza il 15/07/2026, registrato il 26/08/2020 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento)

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO (si legga, infra, nelle condizioni di aggiudicazione per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario e di pagamento ai sensi della legge speciale)

Il tutto come ampiamente e dettagliatamente descritto nella perizia in atti, con tutte le servitù attive e passive e nello stato di fatto in cui attualmente si trova. La vendita è fatta a corpo e l'immobile viene trasferito con ogni diritto ed accessorio, pertinenza frutto e servitù, con la quota di comproprietà delle parti comuni della casa considerate per legge e come specificate nell'art. 1117 del Codice civile e nel regolamento di condominio depositato con atto notarile.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40 sesto comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47

#### **DATI CATASTALI**

Le porzioni immobiliari di cui sopra, risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Torino (TO) come segue:

**A)** foglio 1219 particella 108 sub. 36 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 3, consistenza 95 mq, rendita 1.491,53 Euro, indirizzo catastale: Piazza Savoia 4, piano: Terreno, intestato a\*\*\*, derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/05/2005 Pratica n.TO0232668 in atti dal 27/05/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 66340.19/2005)

**B)** foglio 1219 particella 108 sub. 37 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 31 mq, rendita 102,46 Euro, indirizzo catastale: Piazza Savoia 4, piano: Interrato, intestato a\*\*\*derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/05/2005 Pratica n.TO0232668 in atti dal 27/05/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 66341.20/2005)

**C)** foglio 1219 particella 108 sub. 38 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe

2, consistenza 38 mq, rendita 125,60 Euro, indirizzo catastale: Piazza Savoia 4, piano:

Interrato, intestato a \*\*\*derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/05/2005 Pratica n.TO0232668 in atti dal 27/05/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 66342.21/2005)

**D)** foglio 1219 particella 108 sub. 46 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, classe 3, consistenza 102 mq, rendita 1.601,43 Euro, indirizzo catastale: Piazza Savoia 4, piano: Terreno, intestato a\*\*\* derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/05/2005 Pratica n. TO0232668 in atti dal 27/05/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 66350.29/2005)

### STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 16/07/2020, con scadenza il 15/07/2026, registrato il 26/08/2020 a Novi Ligure ai nn. 1652-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 24.000,00 € annui.

Il contratto è rinnovabile, tacitamente, di 6 anni in 6 anni.

Si rileva che nel contratto di locazione, all'articolo 11, vengono indicati alcuni lavori che risultano essere stati realizzati dal conduttore, e che riguardano:

- la sostituzione di tutti gli infissi del piano terra e piano terreno;
- rifacimento della pavimentazione di tutti i locali con posa di parquet al piano primo;
- realizzazione di un nuovo impianto di climatizzazione/riscaldamento afferente ad entrambi i piani;
- rifacimento dell'impianto elettrico;
- rifacimento completo dei servizi igienici;

In tale articolo, al comma 6, si dà atto che al locatore "è accordata la facoltà di ritenere, senza dovere in alcun modo indennizzare o compensare la Conduttrice...le eventuali migliorie, innovazioni od addizioni comunque eseguite, anche se con autorizzazione della proprietà (salvo diverso accordo scritto tra le parti).

Dalla lettura del contratto si evince come il canone di locazione è stato pattuito tra le parti tenendo in considerazione i lavori che il conduttore deve realizzare all'interno delle unità immobiliari; detto canone, infatti, risulta inferiore rispetto alla media dei canoni di locazione dei locali commerciali della zona.

### SITUAZIONE EDILIZIA

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo processuale (perizia Geom. Andrea Remoto 26 agosto 2024 nonché allegati che si intendono in questa sede integralmente richiamati) risultano le seguenti notizie in merito alla situazione edilizia dell'immobile:

## **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'immobile risulta essere edificato in epoca antica, verosimilmente nel '500. Nel corso della ricerca edilizia si è reperito copia dell'estratto di mappa del "Catasto Gatti", risalente al 1820 circa, nel quale l'immobile risultava già rappresentato. Tale estratto è allegato alla documentazione edilizia.

## **PRATICHE EDILIZIE:**

CILA N. 2020-20-15558, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di Opere interne e sostituzione serramenti, presentata il 14/09/2020 con il n. 15558 di protocollo, rilasciata il 14/09/2020. Il titolo è riferito solamente a Intero patrimonio immobiliare oggetto di esecuzione.

La pratica coinvolge anche altra unità immobiliare non oggetto di esecuzione (locali cucina e servizi igienici posti al piano terreno), in particolare per quanto riguarda la componente impiantistica

Denuncia di Inizio Attività N. 2010\_9\_25320, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di Manutenzione straordinaria - Opere interne, presentata il 17/12/2010 con il n. 2010\_9\_25320 di protocollo, rilasciata il 16/01/2011, agibilità non ancora rilasciata.

Il titolo è riferito solamente a sub. 36 e sub. 46.

Il progetto prevedeva alcune opere su altra unità immobiliare facente parte del complesso commerciale ma non oggetto della presente esecuzione immobiliare

Art. 26 legge 47/85 N. 1998\_9\_16880, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di Opere interne, presentata il 21/12/1998 con il n. 1998\_9\_16880 di protocollo, rilasciata il 01/02/1999, agibilità non ancora rilasciata.

Il titolo è riferito solamente a sub. 36 (ex sub. 2) e sub. 46

Condono edilizio ex art. 48 legge 47/85 N. 1985\_9\_15005, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di Modifiche interne, presentata il 23/05/1985 con il n. 09/4504 di protocollo, rilasciata il 23/05/1985, agibilità non ancora rilasciata.

Il titolo è riferito solamente a sub. 36 (ex sub. 2)

Condono edilizio ex art. 48 legge 47/85 N. 1985\_9\_15005, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di Modifiche interne, presentata il 23/05/1985 con il n. 09/4504 di protocollo, rilasciata il 23/05/1985, agibilità non ancora rilasciata.

Il titolo è riferito solamente a sub. 36 (ex sub. 2)

Concessione Edilizia N. 1982\_1\_10933, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di Modifica tre aperture di facciata, presentata il 17/06/1982 con il n. 1982\_1\_10933 di protocollo, rilasciata il 24/05/1983 con il n. 279 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Il titolo è riferito solamente a sub. 36

## **SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona urbana centrale storica (edificio gruppo 2 - Rilevante interesse). Norme tecniche di attuazione ed indici: Residenza R4 - art.



8 punto 4 delle NUEA. Il titolo è riferito solamente all'intero edificio

CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: BASSA. Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Pratica edilizia in sanatoria + sanzioni: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Subalterno 37.

La difformità rilevata riguarda la realizzazione di una parete divisoria all'interno del locale

CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ: BASSA. Sono state rilevate le seguenti difformità:

Diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazioni catastali per corretta rappresentazione grafica

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Presentazione pratiche catastali compreso diritti: € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a tutte le unità immobiliari oggetti di esecuzione.

Si evidenzia che la rappresentazione catastale non rispetta le modifiche realizzate con la pratica edilizia numero 2020-20-15558 del 14/09/2020, sebbene alla stessa è stata allegata una planimetria

catastale che rappresenta tutte le unità in un'unica planimetria. Tale planimetria, indicante il subalterno 55, non risulta depositata presso l'Agenzia delle Entrate.

CONFORMITÀ URBANISTICA: nessuna difformità

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: nessuna difformità

### **SPESE CONDOMINIALI**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.200,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 2.432,50

Millesimi condominiali: 109

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che le indicazioni rispetto alle spese e alla caratura millesimale sono riferite all'intera massa immobiliare. In particolare, si segnala che all'unità sub. 36 competono 55 millesimi e il debito delle spese insolte ammonta ad € 1.587,98, mentre per all'unità sub. 46 competono 52 millesimi e il debito delle spese insolte ammonta ad € 844,52; Le spese relative ai locali sub. 37 e

38 sono ricomprese nelle spese degli altri locali, per un valore corrispondente a 1 millesimo ciascuno.

Relativamente ai vincoli condominiali si rimanda all'art. 4 del Regolamento di Condominio

Si precisa che il legale rappresentante della società esecutata ha comunicato, con p.e.c. 11.12 2024,

la volontà di NON esercitare opzione IVA

### CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) **prezzo base: € 690.000,00 = (seicentonovantamila/00)**
- 2) **offerta minima: 517.500,00=(cinquecentodiciassettemilacinquecento/00)**
- 3) aumenti minimi in caso di gara € **5.000=** (cinquemila);
- 4) **termine di presentazione delle offerte: 05 maggio 2025 ore 12:00;**
- 5a) data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: **06 maggio 2025 ore 15:30**
- 5b) data, ora e luogo e inizio eventuale gara: **06 maggio 2025 ore 16:00**
- 6) IBAN C.C. per deposito cauzione: **IT85G0200801109000107191479 Unicredit Spa;**
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.**
- 8) data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **09 maggio 2025 ore 16:00** (salvo autoestensione).
- 9) **Aggiudicazione definitiva in caso di gara: 09 maggio 2025 ore 17:00**

\*\*\*

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

\*\*\*

### CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

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

### 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 al seguente indirizzo: presso il proprio studio, in Torino, Piazza Desiderato Chiaves 8/5

### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web **“Offerta Telematica”** accessibile tramite apposita funzione **“INVIA OFFERTA”** presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata a un 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, dovrà essere sottoscritta con firma digitale e inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nel modulo web ministeriale **“Offerta Telematica”** è disponibile il **“Manuale utente”** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Si precisa che, a pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore dell'offerta non può essere



soggetto diverso dall'offerente, e che in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/2015.

Si avvisa l'offerente che il file generato non deve essere in alcun modo ridenominato e che, nel caso in cui ad essere inviata via PEC non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della Gara Telematica ed al Delegato

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

1. 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;
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. l'indicazione del referente della procedura;
6. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
7. il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
8. il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione) ;

9. l'importo versato a titolo di cauzione;

10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

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

12. 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;

13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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 **“Esecuzione Immobiliare n. 354.2024”** al seguente **IBAN:IT85G0200801109000107191479** e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **“Esecuzione Immobiliare n. 354.2024 versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio **“Pagamento di bolli digitali”** presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel **“manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”**.

#### **ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA**

All'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
2. 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;
3. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. **“prima casa”** e/o **“prezzo valore”**) salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario;
4. se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

5. 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);
6. 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;
7. 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;
8. 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;
9. se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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..

#### **ASSISTENZA**

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](mailto: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.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare a una gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma. .Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino, Corso Vittorio Emanuele II, 130 - 10138 Torino (TO) Ingresso al pubblico su via Giovanni Falcone, SCALA C - PIANO IV – STANZA N. 41102

Orari di apertura al pubblico: lunedì- giovedì – venerdì, dalle ore 9.30 alle ore 12.30.

Necessario appuntamento telefonico al numero 011/4329609

#### **MODALITA' DELLA VENDITA**

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 ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

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.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà quindi inizio il giorno 06 maggio 2025 alle ore 16:00 e terminerà il giorno 09 maggio 2025 alle ore 16:00**; 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 autoestensione).

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, 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.

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

**All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al 09 maggio 2025 ore 17.00** L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel termine eventualmente inferiore indicato nell'offerta).

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

**VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad ESECUZIONE IMMOBILIARE 354.2024 consegnato presso lo studio del Professionista delegato. Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi che l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.lgs. 1° settembre 1993 n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà). L'aggiudicatario che intenda profittare, ai sensi dell'art 41 n. 5 del D.lgs. 1° settembre 1993 n. 385, del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese. L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente al Professionista delegato – che provvederà a riversare l'importo all'Istituto mutuante - entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione (o nel minor termine fissato nell'offerta), la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese.

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.

Insieme al prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario. L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione delle formalità.

**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 Corso Vittorio Emanuele II, 130 - 10138 Torino**



(TO) Ingresso al pubblico su via Giovanni Falcone SCALA C - PIANO IV – STANZA N. 41102. Orari di apertura al pubblico: lunedì- giovedì – venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30

**necessario appuntamento telefonico al numero 011/4329609**

L'aggiudicatario, al momento del versamento del prezzo, dovrà depositare una dichiarazione contenente le informazioni ex art.22 D.lgs. 231/2007 (antiriciclaggio), nonché eventuale dichiarazione di esonero del Custode Giudiziario dalla liberazione dell'immobile

Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto;

### **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.

### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sia (omesso il nominativo del soggetto esecutato e di eventuali soggetti terzi):

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

### **CUSTODIA**

E' delegato custode l'Avv. Maria Elena Garelli, (contattabile ai seguenti recapiti: mail: [maria.elena.garelli@gmail.com](mailto:maria.elena.garelli@gmail.com); telefono: 011.2642245). Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita. Le visite degli immobili richieste dagli interessati potranno essere 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.

**NB: La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.**

### **DISPONE**

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



positivo.

Torino, 16 gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Maria Elena Garelli

