

Avv. Laura Borgo

10138 Torino, via Avigliana 7/74

Tel 011/7650645 Fax 011/0432134

10015 Ivrea, via Miniere 3 (recapito)

Tel e Fax 0125/424367

borgo.laura@libero.it

lauraborgo@pec.ordineavvocatitorino.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Esecuzione Immobiliare R.G. 46/2023

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marta Barsotti

AVVISO DI VENDITA

L'avv. Laura Borgo, professionista delegato con ordinanza 14/05/2024 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Torino, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di espropriazione immobiliare in oggetto,

ORDINA

tramite la piattaforma www.astetelematiche.it

**LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

DEL SEGUENTE BENE IMMOBILE

LOTTO UNICO

DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' 1/1

in Pino Torinese (TO), via delle Rose n. 10

DESCRIZIONE.

Appezamento di terreno con soprastante fabbricato di civile abitazione, indipendente, distribuito su più piani (terreno, primo piano - mansardato, seminterrato ed interrato) collegati da scale interne ed esterne e costituito da due distinte unità immobiliari:

a) unità abitativa (subalterno 2) composta da :

- al piano terreno (1[^] f.t.), ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, disimpegno e balcone;

- al primo piano mansardato (2[^] f.t.) due vani e servizi;

- al piano seminterrato, tavernetta con camino e zona studio, cantina, ripostiglio e veranda;

- al piano interrato, da un locale uso cantina.

b)) unità abitativa (subalterno 3) composta da ingresso living, cucina, bagno e cantina, sempre al piano seminterrato.

Area pertinenziale esterna cortilizia e sosta veicoli.

Superficie commerciale complessiva del fabbricato abitativo: 440 mq.

Superficie catastale del terreno: 1910 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Il compendio immobiliare risulta, così, censito al NCEU del Comune di Pino Torinese (TO):

- foglio 15, particella 212 sub. 2, cat. A/8, classe 2, consistenza 13,5 vani, superficie catastale totale mq 416, totale, escluse aree scoperte mq 416, rendita € 3834,69, Via delle Rose n. 10, piano S1 -S2 -T -1;

- foglio 15, particella 212 sub. 3, cat. A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 56, totale, escluse aree scoperte mq 56, rendita catastale € 432,53, Via delle Rose n. 10, piano S1;

- 15, particella 212 sub. 4, bene comune non censibile.

COERENZE DEL LOTTO: mappali: 301 e 305 del Foglio 15, Va Delle Rose, mappale 210 sempre del Foglio 15, mappali 559 e 274 del Foglio 14.

SITUAZIONE EDILIZIA.

La perizia riporta le seguenti pratiche edilizie riferibili al compendio:

- Licenza edilizia n. 64 del 23/10/1969 rilasciata per costruzione casa di civile abitazione e successive varianti n. 92 del 08/07/1971 (costruzione recinzioni e muri di sostegno) e n. 49 del 03/08/1972 (variante finale);

- abitabilità rilasciata il 03/05/1974;

- Concessione edilizia in sanatoria n. 662 del 18/07/1991, che ha riguardato i locali abitativi costituenti l'u.i.u. sub 3.

CONFORMITA' EDILIZIA.

La perizia ha rilevato, nello stato dei luoghi, le seguenti difformità edilizie:

1) piano terreno: rimozione vano scala e chiusura del foro passante;

2) piano primo mansardato: chiusura dell'affaccio della camera living sul vano scale con pannelli in legno e porta;

- piano seminterrato S1:

3) apertura di porta nella camera verso la scala esterna;

4) il vano "stireria" risulta impropriamente destinato a letto/dormitorio;

5) realizzazione di camino in muratura nella tavernetta;

6) il locale indicato nelle tavole grafiche come "serra" è stato tramezzato e utilizzato come tavernetta e studio; nello studio il serramento esterno è stato parzialmente chiuso a mezzo di pannellature lignee; demolizione della scala interna;

7) chiusura di n. 1 finestra nel locale caldaia;

8) cambio di destinazione d'uso da camera a cucina, con realizzazione dei relativi impianti, a diretto contatto con il servizio igienico, privo di antibagno;

9) realizzazione, nel locale deposito di un servizio igienico privo di porta e aerazione.

Le difformità di cui ai n.ri 7 e 8 non possono essere sanate e dovranno essere ripristinate secondo quanto assentito, così come per ogni utilizzo dei vani, con destinazione diversa da quanto autorizzato.

L'immobile, quindi, fatta eccezione per gli abusi di cui ai punti 7 e 8, non sanabili, non è conforme, ma regolarizzabile.

Ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a proprie cure e spese, preventivamente rapportandosi con l'Ufficio Tecnico del Comune ove è sito l'immobile, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione di istanza ai sensi degli art. 36 e 37 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.

Il perito, per la pratica di sanatoria, ha preventivato in € 3600,00 il costo degli oneri amministrativi e sanzioni. Dall'importo sono esclusi i costi per le opere murarie, impiantistiche, progetto, collaudo e l'onorario del professionista abilitato a redigere la pratica.

SITUAZIONE CATASTALE.

Lo stato di fatto non corrisponde alle schede catastali.

CONFORMITA' CATASTALE.

Regolarizzata la situazione edilizia, come sopra indicata, dovrà seguire l'aggiornamento della scheda catastale.

Si rimanda espressamente alla perizia redatta dal CTU, qui da intendersi integralmente richiamata e trascritta, per quanto riguarda maggiori informazioni sull'immobile oggetto del lotto e nello specifico si richiamano le pagine 7 e 8 inerenti il paragrafo 6.2 Conformità edilizia.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Nell'integrazione di perizia "*Note di chiarimenti alla Relazione di c.t.u. 12/01/2024*" si legge, in rettifica a quanto riportato a pagina 15 della perizia, che l'immobile è dotato di attestati energetici per ambedue le unità immobiliari che compongono il lotto.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO.

Si richiama l'attenzione all'integrazione/rettifica di perizia "*Note di chiarimenti alla Relazione di c.t.u. 12/01/2024*", nella quale al paragrafo a) viene riportata la presenza, all'interno dell'area cortilizia, di un terreno (Foglio 14 part. 70), di mq catastali 168, posizionato sul confine del lotto con altra proprietà: il detto appezzamento di terreno non è oggetto del pignoramento e pertanto non sarà trasferito con Il Decreto di Trasferimento. Il valore del detto terreno, quantificato in € 432,00, è già stato decurtato dalla valutazione complessiva dell'immobile; della presenza del detto terreno, si è, altresì, tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta, attraverso l'abbattimento del prezzo di mercato

dell'immobile, come indicato a pagina 16 della perizia 01/12/2023. Anche lo stato di conservazione del fabbricato è stato tenuto in debita considerazione dal perito nella determinazione del prezzo base d'asta.

L' integrazione di perizia, riporta, inoltre, la mancanza della trascrizione di una dichiarazione di successione, nell'ambito dei passaggi di proprietà dell'immobile. La perizia non riporta vincoli (censo, livello, usi civili) che possano influire sul libero trasferimento del lotto.

L'immobile non è in condominio, ma è un fabbricato indipendente.

L'immobile non costituisce l'abitazione della parte debitrice; allo stato l'immobile non è abitato, ma, come risulta dalle fotografie allegate alla perizia, si presenta completamente ammobiliato. La procedura procederà alla liberazione, a proprie spese, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, con dichiarazione da rendersi entro il termine del versamento del saldo prezzo.

Poiché la parte esecutata è persona fisica, il trasferimento del compendio sarà assoggettato alle imposta di registro ed imposte e tasse ipotecarie.

La perizia e la sua integrazione – Note del CTU a chiarimenti, depositate nel fascicolo della procedura, devono intendersi qui integralmente richiamate e trascritte.

Se gli IMMOBILI sono GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO (si legga infra nelle condizioni di aggiudicazione – paragrafo 10).

STATO DEGLI IMMOBILI nelle vendite giudiziarie (condizioni generali).

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia, redatta dallo stimatore e depositata agli atti della procedura, qui da intendersi integralmente richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni sulla normativa relativa alla regolarità edilizia e catastale, si richiamano le indicazioni ed accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui art. 36/37 DPR 381/2001 e.s.m. per depositare l'istanza in sanatoria).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

Con il Decreto di Trasferimento, verranno cancellate le formalità pregiudizievoli previste dall'art. 586, 1 comma c.p.c (pignoramenti e le ipoteche, comprese quelle iscritte successivamente al pignoramento, sentenze di fallimento, se presenti).

La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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: 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 pagata dal debitore, laddove presenti, 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 nella valutazione dei beni.

* * * * *

1) CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

LOTTO UNICO		
prezzo base d'asta	€ 398.000,00	euro trecentonovantottomila/00
offerta minima	€ 298.500,00	Euro duecentonovantottomilacinquecento/00
rilancio minimo in caso di gara	€ 5.000,00	euro cinquemila/00

- **VENERDI' 11/04/2025 ore 12:00** scade il termine per:

- la presentazione offerte:

- accredito effettivo delle cauzioni sul c/c della procedura.

- **LUNEDI' 14/04/2025 ore 09:00**

- collegamento alla piattaforma www.astetelematiche.it e in presenza di buste,
- apertura delle stesse e verifica della loro ammissibilità da parte del professionista delegato;

al termine dell'esame dell'ammissibilità delle offerte,

- IN PRESENZA di unica offerta valida, AGGIUDICAZIONE

- IN PRESENZA di più offerte valide, AVVIO DELLA GARA, della durata di 3 giorni, tra i vari offerenti,

oppure

- IN ASSENZA di buste OD in presenza di OFFERTE RITENUTE NON VALIDE, fissazione di un nuovo incanto (salvo, se del caso, i provvedimenti ex art. 631 cpc o 164 disp. Att. cpc o la presenza di un'istanza di assegnazione formulata da un credito della procedura);

- 17/04/2025 alla stessa ora di avvio della gara: FINE dell'eventuale gara - salvo autoestensione (vedi paragrafi 8 "la gara" e 8.1 "prolungamento della gara");

- alla conclusione della gara, seguirà l'aggiudicazione definitiva.
- IBAN per il versamento della cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto:

IT 48 U 02008 01118 000107167968

c/c intestato a E.I. 46/2023 TRIBUNALE DI TORINO,

accesso presso UNICREDIT spa

causale: "versamento cauzione"

- gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie in Linea spa.

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA:

www.astetelematiche.it

- referente incaricato delle operazioni di vendita: **il professionista delegato sottoscritto.**

* * * * *

Il professionista delegato

DISPONE

che l'udienza di apertura delle eventuali buste telematiche, l'esame delle offerte pervenute e l'avvio della eventuale gara, sarà celebrata dal professionista delegato, *con la partecipazione* di almeno un creditore munito di titolo esecutivo, presso il proprio studio in Torino, via Avigliana 7/74.

I creditori possono partecipare all'udienza, anche collegandosi, da remoto, alla piattaforma del gestore della vendita, previo loro accreditamento da parte del delegato e quindi assistere alla apertura delle buste, alla eventuale gara e inviare le proprie osservazioni e istanze mediante la "chat" presente sulla piattaforma.

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..

* * * * *

2) L'OFFERENTE e L'OFFERTA

Chiunque eccetto il debitore e coloro che siano colpiti da speciali divieti di acquistare (art. 323, 378,1471 c.c.), è ammesso ad offrire, per l'acquisto dell'immobile pignorato.

Nella domanda telematica, tra le varie sezioni da compilare, c'è una sezione dedicata al PRESENTATORE dell'offerta ed altra, dedicata all'OFFERENTE.

I DATI dell'OFFERENTE – persona fisica o persona giuridica a mezzo del suo rappresentante legale e del **PRESENTATORE dell'offerta**, a pena di inammissibilità, **DEVONO COINCIDERE**.

La PROCURA NOTARILE a presentare l'offerta a mezzo di altra persona è ammessa solo in 2 casi:

1) **"offerta plurisoggettiva"** (cioè formulata da più persone contemporaneamente.

In tale caso, ci sarà, un unico presentatore, che coincide con l'offerente, al quale gli altri (co)offerenti conferiscono la procura speciale a presentare l'offerta e partecipare alla eventuale gara, ai sensi dell'art. 12, co. 4 e 5 del DM 32/2015. La procura notarile è perciò necessaria per consentire all'offerente – presentatore, di agire - in parte e per quote – anche in nome e conto ed a favore di terzi.

2) **"offerta per persona da nominare"**.

Solo l'avvocato può presentare l'offerta per persona da nominare (art. 579, ultimo comma, c.p.c.): in questo caso, le sezioni "presentatore" e "offerente" riporteranno i soli dati dell'avvocato e nella sezione "offerente" la voce "titolo partecipazione", riporterà la dicitura **"per persona da nominare (solo avvocati)"**; successivamente, in caso di aggiudicazione, l'avvocato che ha inviato l'offerta, dovrà dichiarare nel termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione e mediante atto scritto ricevuto dal delegato, il nome della persona per la quale ha inviato l'offerta e partecipato all'asta, depositando contestualmente alla dichiarazione la **PROCURA SPECIALE NOTARILE rilasciata in suo favore dal cliente, in data PRECEDENTE alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte**.

E' ammessa anche la procura notarile, rilasciata successivamente alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, **ma in tal caso, dovrà trattarsi di apposita procura notarile DI RATIFICA** dell'operato dell'avvocato che ha presentato l'offerta e partecipato alla gara.

Se, a seguito dell'aggiudicazione, la dichiarazione dell'offerente non viene fatta, oppure è tardiva o non viene depositata la procura speciale notarile, resta aggiudicatario l'avvocato.

CONIUGI.

Le offerte inoltrate dai coniugi che vogliono divenire ambedue intestatari dell'immobile devono contenere la procura speciale notarile rilasciata da un coniuge all'altro.

La procura notarile è richiesta, infatti, per il carattere plurisoggettivo dell'offerta (due soggetti o più soggetti), indipendentemente dallo stato di coniugio e perché ci deve essere coincidenza tra il presentatore e l'offerente.

La procura speciale notarile è richiesta sia in presenza di separazione dei beni che comunione dei beni.

Nel caso della comunione dei beni, tra l'altro, il bene entra in comunione, anche se l'offerta è effettuata da uno solo dei due coniugi (si tratta infatti di un effetto automatico, previsto ex lege): in questo caso, però, l'immobile sarà intestato solo al coniuge offerente - presentatore, pur con indicazione, sia nel Decreto che nel plico della richiesta di trascrizione in Conservatoria, del regime della famiglia, ovvero della comunione dei beni e dei dati dell'altro coniuge. In questo modo, l'intestazione catastale dell'immobile riporterà ambedue i coniugi.

Qualora, invece, i coniugi in comunione dei beni, intendano risultare anche nel Decreto di Trasferimento (e conseguentemente nella Nota di Trascrizione) ambedue intestatari dell'immobile, dovranno inoltrare un'offerta plurisoggettiva: saranno due offerenti e uno dei due, anche presentatore, con la procura notarile rilasciata dell'altro coniuge (il 2^o offerente), quale documento allegato all'offerta.

Non sarà possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso dall'offerente.

L'offerta sarà generata compilando il modulo web "Offerta telematica" fornita dal Ministero della Giustizia, accessibile, con apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche o accedendo dalla scheda dettagliata del lotto in vendita, presente sui portali di pubblicità indicati dal Tribunale e riportati in questo avviso di vendita (paragrafo CUSTODIA), cliccando sull'apposita funzione "INVIA OFFERTA".

Inseriti i dati e allegati i documenti necessari (come di seguito indicati) verrà consentita la generazione del file dell'offerta telematica.

Il detto file, SENZA ALTERARNE IL NOME/CONTENUTO OD APRIRLO - pena l'invalidazione del file e dell'offerta - dovrà essere firmato digitalmente.

Occorre quindi dotarsi DEL KIT DI FIRMA DIGITALE.

Gli interessati a formulare offerta telematica irrevocabile di acquisto per la presente procedura e a partecipare alla gara, dovranno, preliminarmente, effettuare la registrazione al sito del gestore della vendita telematica, selezionando nella homepage il pulsante "accedi/registrati", cliccando poi su "Registrati" e seguendo le istruzioni ivi indicate.

Sul Portale dei Servizi telematici del Ministero della Giustizia è consultabile il *manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*, che indica tutti i passaggi da seguire per la compilazione dell'offerta telematica, sino al suo inoltro.

3) COSA INDICARE NELL'OFFERTA.

L'offerta deve riportare:

- i dati dell'offerente:

a) **per le persona fisica:** nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, lo stato civile (se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia) residenza e recapito telefonico dell'offerente.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge (allegando copia del documento di identità e C.F.) e per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessaria la dichiarazione, in tal senso, resa dal coniuge, ai sensi dell'art. 179 c.c.

b) **per le società ed altri enti:** denominazione, sede, c.f., i dati del legale rappresentante.

L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Torino ai sensi dell'art. 582 c.p.c; in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario avanti al quale pende la procedura,
- il numero della procedura esecutiva (R.G.E.),
- il lotto che si intende acquistare,
- il prezzo che si intende offrire (mai non inferiore al 75% del prezzo base d'asta),
- l'indicazione dei tempi di pagamento, mai superiori a giorni 120 dall'aggiudicazione. Il sistema per l'elaborazione della domanda telematica, prevede l'indicazione di una data precisa.

Nell'individuazione della detta data (giorno fisso), qualora essa venga conteggiata nel termine massimo di centoventi giorni, si presti attenzione al fatto che ci sono delle aste che, per la presenza di una sola busta o una sola offerta ritenuta valida, si concludono nella stessa data di apertura delle buste e non 3 giorni dopo perché la gara non viene avviata.

Per tale evenienza (asta che si conclude nello stesso giorno di apertura delle buste), conteggiare il termine per il versamento del saldo prezzo, dando per

scontato l'avvio della gara di 3 giorni e facendolo, quindi, decorre dall'ipotetico fine gara, che non è stata avviata, comporterà l'INAMMISSIBILITA' dell'offerta per superamento di 3 giorni del termine massimo per il pagamento del residuo prezzo di aggiudicazione (123 anziché 120 giorni).

** **

Il termine per il versamento del saldo prezzo **NON** è soggetto a sospensione feriale (sentenza Corte di Cassazione n. 18421 del 08/06/2022).

- l'indirizzo PEC utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- i dati del versamento eseguito a titolo di cauzione (**data, ora e n. di CRO (ora TRN) del bonifico** effettuato sul conto corrente della procedura);
- l'IBAN dove ricevere l'eventuale riaccredito della cauzione in caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara.

Si invita a prestare attenzione ai dati caricati sul format per l'elaborazione dell'offerta: anche eventuali refusi di battitura (es. errata indicazione della data del saldo prezzo o del prezzo offerto) comporteranno inammissibilità della domanda.

4) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA.

All'offerta occorre allegare, in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine:

- **copia del documento di identità** e codice fiscale DELL'OFFERENTE/DEGLI OFFERENTI.

- copia del documento di identità e C.F. del coniuge, se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, (salvo la facoltà del deposito successivo in esito all'aggiudicazione); l'aggiudicatario che sia coniugato in regime di separazione dei beni, a seguito dell'aggiudicazione, deve trasmettere al professionista delegato un apposito certificato di matrimonio (estratto) da cui risulti il regime patrimoniale della famiglia, non essendo ritenuta sufficiente l'autocertificazione.

- copia del documento di identità e C.F. del soggetto che sottoscrive l'offerta e del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare, se l'offerente è minore, interdetto o inabilitato;

- **copia della C.I. e C.F. di colui che firma l'offerta formulata da una società**, nonché copia del documento (es. certificato camerale) da cui risulti la sua identità e i suoi poteri di firma ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri;

pagamento del bollo comporta la segnalazione dell'offerente all'Agenzia delle Entrate per la riscossione coatta dell'imposta.

- **apposita dichiarazione:**

- di aver preso visione della perizia;
- di voler o meno usufruire delle "agevolazioni per l'acquisto della prima casa" e/o di altre agevolazioni (es. coltivatori diretti per l'acquisto di terreni), con possibilità di successivo deposito della relativa dichiarazione;
- sul proprio stato civile (libero o coniugato – in comunione o separazione dei beni).

In caso di successiva aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà far pervenire apposito certificato attestante il proprio stato civile.

5) TRASMISSIONE DELL'OFFERTA A MEZZO PEC

Il file dell'offerta una volta generato e firmato digitalmente (Pacchetto Offerta Completa" in formato zip.p7m), deve essere inviato dall'offerente, a mezzo della pec a sé intestata, all'indirizzo pec offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Occorre, quindi, dotarsi di una casella PEC:

- INTESTATA ALL'OFFERENTE e
- DALLA QUALE RISULTI ESPLICITAMENTE IL COLLEGAMENTO CON L'INTESTATARIO (ES. NOME E COGNOME@indirizzopec).

E' ritenuto ammissibile l'utilizzo della pec della società/ditta da parte del suo legale rappresentante che acquisti a titolo personale (in tale caso si richiede che all'offerta sia allegata la visura camerale da cui risulti la sua carica di legale rappresentate come collegamento con la pec della società/ditta/ente..

Quando saranno poste in commercio le "caselle di posta elettronica per la vendita telematica" da utilizzare per l'invio dell'offerta, non sarà necessario firmare digitalmente il file dell'offerta. Fino ad allora, il file dell'offerta deve, invece, essere firmato digitalmente, prima di essere inviato via pec.

A seguito dell'invio, 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; **la generazione di avvenuta consegna attesta solo che la pec è stata recapitata e la tempestività (o meno) dell'inoltro: nulla attesta, invece, sulla validità o meno e sul contenuto del file**

allegato alla pec (es. che siano presenti tutti i documenti richiesti nell'avviso di vendita).

L'OFFERTA NON È AMMISSIBILE SE:

- **perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita:**

l'offerta si intende, quindi, tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata (riportando data e ora) entro la scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- **è di importo inferiore all'offerta minima;**

- **la cauzione:**

- **non risulta accreditata sul c/c della procedura,**

- **è accreditata, ma oltre il termine e ora stabiliti nell'avviso di vendita per la presentazione delle offerte,**

- **è inferiore al 10% del prezzo proposto;**

- **il termine indicato di versamento del saldo prezzo supera i 120 giorni dall'aggiudicazione.**

L'offerta presentata è irrevocabile. Una volta trasmessa l'offerta telematica (e i documenti allegati), non sarà più possibile modificarla o cancellarla e la stessa sarà acquisita dal Portale ed ivi conservata in modo segreto.

Le operazioni di inserimento dei dati, caricamento dei documenti e creazione della busta, rimangono a esclusivo carico e rischio del soggetto offerente, pertanto non saranno accettati reclami se, per qualsiasi motivo, le dette attività non saranno terminate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

6) ASSISTENZA

E' possibile richiedere informazioni sull'asta, contattando Aste Giudiziarie in linea S.p.a al seguente recapito: telefono: 0586/20141 (dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00).

Aste Giudiziarie in Linea aspa offre anche un servizio di assistenza tecnica specializzata per la presentazione dell'offerta telematica; per usufruire del servizio occorre accedere alla scheda della vendita sul portale di astegiudiziarie e cliccare su "servizi on line – prenota assistenza".

Presso il Tribunale di Torino (Corso Vittorio Emanuele II n. 130 - 10138 Torino) è, inoltre, presente un PUNTO INFORMATIVO VENDITE GIUDIZIARIE:

- ingresso al pubblico da Via Giovanni Falcone;

- SCALA C - PIANO IV – STANZA N. 41102;

- orari di apertura al pubblico: lunedì – giovedì e venerdì: 09:30 – 12:30;

E' sempre NECESSARIO il previo appuntamento telefonico al n. 011/4329609 per accedere al Punto Informativo del Tribunale.

7) ESAME DELLE OFFERTE

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, saranno svolte dal professionista delegato presso il suo studio, tramite il portale del gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti alle aste telematiche avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

La possibilità di partecipare all'asta è consentita solo agli offerenti.

La possibilità di assistere all'asta è consentita solo alle parti della procedura.

Gli offerenti, la cui busta (contenente un valido file dell'offerta) sia regolarmente pervenuta al portale del Ministero e da questo trasmessa al portale del gestore dell'asta telematica, accederanno all'asta, in base alle istruzioni e con le credenziali personali ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o casella di posta elettronica certificata per la vendita, utilizzata per trasmettere l'offerta.

Gli utenti sono responsabili dei propri codici di accesso (username e password) e non potranno cederli e divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici, avverrà la sua identificazione nel sistema. I riferimenti inseriti in fase di registrazione sul portale da parte del soggetto interessato a presentare l'offerta (o successivamente modificati dallo stesso verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura. E' onere del soggetto interessato, aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo email.

Nel giorno e ora stabili per l'esame delle offerte, il professionista delegato, accedendo alla sua area riservata sul portale del gestore, verificherà l'esistenza o meno di buste telematiche.

- In assenza di buste o offerte di assegnazione, sarà ordinata una nuova vendita telematica, o ricorrendone i presupposti, la rimessione del fascicolo al Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o 164 disp. Att. c.p.c..

- In presenza di una o più buste, il professionista delegato:

- verificherà la correttezza e completezza delle offerte e documenti allegati alle stesse;

- l'effettività degli accrediti delle cauzione entro il termine stabilito e,

a) **nel caso di unica offerta RITENUTA VALIDA**, si procederà ai sensi dell'art. 572, c. 2 e 3 c.p.c. In questo caso, si potrà procedere all'aggiudicazione, anche nel caso in cui l'offerente non si colleghi al portale nel giorno/ora fissata per la vendita,

b) **nel caso di plurime offerte RITENUTE VALIDE**, il professionista delegato avvierà la gara, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., prendendo, come prezzo base, l'offerta più alta, con le modalità indicate nel paragrafo successivo.

La gara sarà avviata, anche in caso di plurime offerte di pari importo: in questo caso, qualora per mancanza di adesioni alla gara, questa giunga a termine, senza ottenere un'offerta migliorativa, ai fini dell'individuazione della migliore offerta e quindi dell'aggiudicazione, il professionista delegato, nell'interesse della procedura, terrà conto di altri elementi, come l'importo della cauzione già versata, i tempi di pagamento del saldo prezzo o, in via residuale, la data di invio della busta contenente l'offerta.

Le offerte giudicate idonee, abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. Ogni offerente ammesso alla gara, è libero di parteciparvi o meno.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri partecipanti e parti della procedura e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente i loro nominativi con pseudonimi od altri elementi in grado di assicurarne l'anonimato.

8) LA GARA

Per partecipare alla gara, l'utente, già registrato sul portale del Gestore della vendita, dovrà ivi accedere alla propria area personale, scegliere la gara alla quale vuole partecipare e selezionare l'apposita funzione "PARTECIPA".

La gara tra gli offerenti abilitati, avrà luogo con le modalità della gara telematica asincrona, secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.

Gli offerenti potranno formulare le offerte in aumento, esclusivamente tramite connessione telematica, nel periodo di durata della gara.

Il Gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio, di volta in volta, effettuato.

L'asta terminerà alla stessa ora del TERZO giorno successivo all'effettivo avvio della gara (salva l'estensione).

8.1) PROLUNGAMENTO DELLA GARA:

In caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza della gara, questa si prorogherà, via via automaticamente, di ulteriori 3 minuti, decorrenti dall'ultima offerta, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così via via, fino alla cessazione di offerte in aumento entro il termine di prolungamento.

Anche in questa fase, i rilanci saranno, man mano, comunicati agli offerenti dal gestore della vendita, a mezzo PEC e SMS.

Decorso il lasso temporale della gara (prolungamento compreso), il gestore delle vendite comunicherà tramite PEC e SMS ai partecipanti alla gara, la maggior offerta e chiusura dell'asta e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e il nominativo di coloro che le hanno formulate.

Allo scadere del termine della gara, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta, sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

La delibazione finale sulle offerte all'esito della gara (anche in relazione alla presenza di eventuali istanze di assegnazione), con l'aggiudicazione definitiva del bene, avrà luogo nello stesso giorno di conclusione della gara. Delle operazioni ed esito della gara, sarà redatto verbale che verrà depositato dal professionista delegato sul fascicolo della procedura.

NOTA BENE:

- **L'orario indicato nell'avviso di vendita non è l'orario di avvio della gara, ma quello di apertura delle buste**, che è operazioni necessariamente preliminare alla gara la quale, in presenza di più buste dichiarate valide, avrà inizio subito dopo;
- Se il termine finale di svolgimento della gara va a scadere in un giorno festivo, esso sarà prorogato automaticamente al primo giorno non festivo successivo.

9) DOMANDE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione del bene, quando meno, al prezzo base d'asta, a norma dell'art 589 c.p.c.

L'istanza di assegnazione ha carattere sussidiario rispetto alle offerte.

L'istanza di assegnazione sarà accolta solo se:

- non sono pervenute offerte per l'asta;
- oppure, anche in presenza di offerte, se l'unica offerta o la miglior offerta, all'esito della gara, non avrà raggiunto il prezzo base d'asta.

In caso di accoglimento della domanda di assegnazione, il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c

10) VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione, verrà imputata in acconto al prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il **saldo prezzo in un'unica soluzione**, entro il termine indicato nell'offerta, che non può essere maggiore di 120 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento dell'immobile. Sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese e l'onorario del professionista delegato per il compimento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno obbligatoriamente svolte dal delegato.

Il conteggio, salvo conguaglio finale, delle dette spese sarà fornito all'aggiudicatario dal professionista delegato, a partire dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione e confiscata integralmente la cauzione versata ex art. 587 c.p.c, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 176 e 177 disp. Att. c.p.c.

Nel termine del versamento del saldo prezzo va depositata l'eventuale istanza da parte dell'aggiudicatario per la liberazione dell'immobile a cura del custode.

N.B. nelle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

11) MUTUO FONDIARIO

Qualora sia stato azionato un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario può, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 del codice di procedura civile ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

Per tale ipotesi, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà far pervenire al professionista delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati

sia l'ammortamento del credito per rate scadute, accessori e spese e le condizioni alle quali l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà, verserà il saldo prezzo sul conto corrente della procedura, come indicato sub 9 – allo stesso IBAN già utilizzato per versare la cauzione).

12) 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 (sotto la finestra "Aste immobiliari Finanziamenti ai privati").

Gli immobili sono affidati in custodia **all'IVG Piemonte, con sede in Torino, corso Francia n. 81 – recapito telefonico 011/4731714 – email tribunale torino@ivgpiemonte.it - richieste.visite@ivgpiemonte.it** ; gli interessati hanno facoltà di contattare ai suddetti recapiti il custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita. **Le richieste di visita dell'immobile dovranno, però, essere effettuate esclusivamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche, cliccando sull'apposito pulsante "prenota visita immobile" con inserimento dei dati richiesti, ovvero accedendo dai portali www.astegiudiziarie.it o www.astalegale.net e cliccando sul pulsante "richiedi visita" che automaticamente trasferirà l'utente nel form di richiesta visita presente sulla scheda del lotto pubblicata sul PVP.**

Le visite in loco verranno organizzate, previo accordo con il custode, dal lunedì al venerdì (esclusi i festivi) in orario 09:00 -19:00 e il sabato in orario 09:00 -13:00.

13) PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato, omissivo il nominativo della parte debitrice e di eventuali soggetti terzi, unitamente a tutta la documentazione prevista dalle specifiche tecniche consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche,

a) almeno 50 giorni prima di ciascuna udienza di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche;

b) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, per estratto, in forma integrale e unitamente alla perizia, planimetrie e fotografie, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.torino.it e www.entietribunali.it



Torino, 17 gennaio 2025.
Il Professionista Delegato
avv. Laura Borgo

