

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 513/2024**

Il professionista delegato dott. Laura Passone, notaio in Moncalieri, con studio in Torino via Vittorio Alfieri 17, delegato dal dott. Luca Boretti, in sostituzione temporanea del G.E. dott.ssa Anna Castellino, con ordinanza di delega in data 22 novembre 2024

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA 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 PRIMO

In Comune di **MONCALIERI frazione Moriondo, strada Genova 228 int. 6**, nel complesso edilizio denominato "Residenza Monviso Due":

= alloggio articolato su due piani collegati da scala interna, così composto:

- al piano primo (2° f.t.), due camere, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno e servizi, alle coerenze: vano scala e area comune a tre lati;

- al piano sottotetto, locale di sgombero non abitabile con lavanderia, trasformata in bagno, alle coerenze: vano scala e area comune a tre lati;

= cantina, al piano interrato, alle coerenze: vano scala, corridoio comune, altra cantina e intercapedine;

= autorimessa privata al piano interrato, alle coerenze: corsia comune, sottosuolo, locale cantina e altra autorimessa.

La vendita viene fatta sotto l'osservanza:

- della convenzione edilizia stipulata con atto rogito notaio Letizia Basso Rep. n. 49754/1767 del 20 luglio 2006, registrato a Moncalieri il 3 agosto 2006 al n. 2979, modificata con atto rogito stesso notaio Rep. n. 52628/3774 del 4 novembre 2011, registrato a Moncalieri il 24 novembre 2011 al n.6272 (richiamandosi, in particolare, l'art. 15 relativo al prezzo di cessione - cfr. perizia in atti alle pagg. 6-7-8-9);

- dell'atto di vincolo a favore del comune di Moncalieri stipulato con atto rogito notaio Letizia Basso Rep. n. 51439/2836 del 3 dicembre 2008, registrato a Moncalieri il giorno 11 dicembre 2008 al n. 7493, con il quale, secondo quanto riferito dal nominato esperto e con riferimento alla particella 830 del foglio 45 della mappa C.T., "*sono stati vincolati alla non abitabilità e pertanto destinati a fini non abitativi i locali sottotetto risultanti dalla costruzione dell'edificio residenziale denominato "A1" realizzato su detta particella, impegnandosi a mantenere aperti i vani scala secondo quanto indicato dall'art.21-3-7 delle n.t.a del vigente PRGC*";

- dell'atto di vincolo a favore del comune di Moncalieri stipulato con atto rogito notaio Letizia Basso Rep. n. 52344/3541 del 7 febbraio 2011, registrato a Moncalieri il 17 febbraio 2011 al n. 1000, con il quale, secondo quanto riferito dal nominato esperto, "*sono stati vincolati alla non abitabilità e pertanto destinati a fini non abitativi i locali sottotetto risultanti dalla costruzione dell'edificio residenziale denominato "A2" costruito su parte della part. 830 del fg.45*";

- del Regolamento di condominio depositato con atto rogito notaio Letizia Basso Rep. n. 52563/3718 del 26 luglio 2011, debitamente registrato.

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Moncalieri come segue:

Foglio 45, particella 830, sub. 29 - strada Genova snc - piano S1-1-2 - z.c. 4 - cat. A/3 - cl. 2 - vani 6 - Rendita Catastale Euro 433,82;

Foglio 45, particella 830, sub. 17 - strada Genova snc - piano S1 - z.c. 4 - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 16 - Rendita Catastale Euro 74,37.

Si precisa che lo stabile di cui fanno parte i sopra citati subalterni, è stato edificato sul terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 45 particella 830 (ex particella 732).

Si segnala che sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

Si precisa che, ricorrendone i presupposti, la presente vendita sarà assoggettata ad IVA.

In relazione alla normativa edilizia, dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Massimo Bonifanti) risulta:

- che l'edificio compendiate l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in forza di permesso di costruire n. 752/2007 del 17 febbraio 2009 e successivo permesso di costruire in sanatoria n. 193/2009 del 15 marzo 2011, in variante al permesso di costruire n. 752/2007 del 17 febbraio 2009;

- che per detto fabbricato è stata richiesta l'abitabilità ma, secondo quanto riferito dal nominato esperto, risulta non rilasciata;

- che l'immobile oggetto di esecuzione presenta alcune irregolarità edilizie (cfr. perizia pag 13).

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.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, 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 risulta che l'immobile oggetto di vendita non è dotato del detto attestato.

LOTTO SECONDO

In Comune di **MONCALIERI frazione Moriondo, strada Genova 228 int. 4**, nel complesso edilizio denominato "Residenza Monviso Due":

= alloggio articolato su due piani collegati da scala interna, così composto:

- al piano primo (2° f.t.), mono camera con angolo cottura, disimpegno e servizi, alle coerenze: altro alloggio, area esterna cortile comune a due lati, altro alloggio, disimpegno e ingresso;

- al piano sottotetto, locale di sgombero non abitabile con lavanderia, trasformata in bagno, alle coerenze: altra unità immobiliare, area esterna cortile comune a due lati e altra unità immobiliare;

- = cantina, al piano interrato, alle coerenze: corridoio comune, altra cantina, intercapedine e altra cantina;

- = autorimessa privata al piano interrato, alle coerenze: corsia comune, altra autorimessa, corridoio comune, locale cantina e sottosuolo comune.

La vendita viene fatta sotto l'osservanza:

- della convenzione edilizia stipulata con atto rogito notaio Letizia Basso Rep. n. 49754/1767 del 20 luglio 2006, registrato a Moncalieri il 3 agosto 2006 al n. 2979, modificata con atto rogito stesso notaio Rep. n. 52628/3774 del 4 novembre 2011, registrato a Moncalieri il 24 novembre 2011 al n. 6272 (richiamandosi, in particolare, l'art. 15 relativo al prezzo di cessione – cfr. perizia in atti alle pagg. 6-7-8-9);

- dell'atto di vincolo a favore del comune di Moncalieri stipulato con atto rogito notaio Letizia Basso Rep. n. 51439/2836 del 3 dicembre 2008, registrato a Moncalieri il giorno 11 dicembre 2008 al n. 7493, con il quale, secondo quanto riferito dal nominato esperto e con riferimento alla particella 830 del foglio 45 della mappa C.T., *"sono stati vincolati alla non abitabilità e pertanto destinati a fini non abitativi i locali sottotetto risultanti dalla costruzione dell'edificio residenziale denominato "A1" realizzato su detta particella, impegnandosi a mantenere aperti i vani scala secondo quanto indicato dall'art.21-3-7 delle n.t.a del vigente PRGC"*;

- dell'atto di vincolo a favore del comune di Moncalieri stipulato con atto rogito notaio Letizia Basso Rep. n. 52344/3541 del 7 febbraio 2011, registrato a Moncalieri il 17 febbraio 2011 al n. 1000, con il quale, secondo quanto riferito dal nominato esperto, *"sono stati vincolati alla non*

abitabilità e pertanto destinati a fini non abitativi i locali sottotetto risultanti dalla costruzione dell'edificio residenziale denominato "A2" costruito su parte della part. 830 del fg.45";

- del Regolamento di condominio depositato con atto rogito notaio Letizia Basso Rep. n. 52563/3718 del 26 luglio 2011, debitamente registrato.

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Moncalieri come segue:

Foglio 45, particella 830, sub. 26 – strada Genova snc – piano S1-1-2 – z.c. 4 – cat. A/3 – cl. 2 – vani 4,5 - Rendita Catastale Euro 499,67;

Foglio 45, particella 830, sub. 4 – strada Genova snc – piano S1 – z.c. 4 – cat. C/6 – cl. 2 – mq. 23 - Rendita Catastale Euro 106,91.

Si precisa che lo stabile di cui fanno parte i sopra citati subalterni, è stato edificato sul terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 45 particella 830 (ex particella 732).

Si segnala che sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

Si precisa che, ricorrendone i presupposti, la presente vendita sarà assoggettata ad IVA.

In relazione alla normativa edilizia, dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Massimo Bonifanti) risulta:

- che l'edificio compendiate l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in forza di permesso di costruire n. 752/2007 del 17 febbraio 2009 e successivo permesso di costruire in sanatoria n. 193/2009 del 15 marzo 2011, in variante al permesso di costruire n. 752/2007 del 17 febbraio 2009;

- che per detto fabbricato è stata richiesta l'abitabilità ma, secondo quanto riferito dal nominato esperto, risulta non rilasciata;

- che l'immobile oggetto di esecuzione presenta alcune irregolarità edilizie (cfr. perizia pag 13).

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.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, che l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica n. 20111011850012 redatto in data 15 marzo 2011 (scaduto), classe energetica B.

* * * *

Le presenti vendite non sono soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potranno essere revocate 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 non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato interno ed esterno, si fa rinvio alle relazioni di perizia depositate dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabili sui siti internet di cui infra.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Secondo quanto riferito dal nominato esperto e dal custode giudiziario, lo stato di occupazione risulta essere il seguente:

LOTTO PRIMO: l'immobile risulta occupato da soggetto terzo senza titoli opponibili alla procedura e, pertanto, è da considerarsi libero ai fini della presente vendita.

LOTTO SECONDO: l'immobile ad uso abitativo e la cantina risultano occupati da soggetto terzo con titolo opponibile alla procedura (contratto di locazione di anni 4+4, dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2028) mentre l'immobile ad uso autorimessa è da considerarsi libero ai fini della presente vendita ed è nel possesso del custode giudiziario.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO PRIMO

PREZZO BASE: € 186.000,00**OFFERTA MINIMA: € 139.500,00****RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00****TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 17 MARZO 2025 ORE 20.00** con le precisazioni di cui infra;**DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 18 MARZO 2025 ORE 11.00****LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: TORINO, VIA VITTORIO ALFIERI 17**

LOTTO SECONDO

PREZZO BASE: € 128.000,00**OFFERTA MINIMA: € 96.000,00****RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00****TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 17 MARZO 2025 ORE 20.00** con le precisazioni di cui infra;**DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 18 MARZO 2025 ORE 11,15****LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: TORINO, VIA VITTORIO ALFIERI 17**

CAUZIONE: PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT35L0333201000000001617794 BANCA
PASSADORE & C. S.P.A.**GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net S.p.A. - www.spazioaste.it****PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON È PREVISTO E NON È DOVUTO ALCUN
COMPENSO DI MEDIAZIONE.**

* * * *

COMPARIZIONE DELLE PARTI

La comparizione delle parti, al fine di esaminare le eventuali istanze di assegnazione e di adottare tutti i provvedimenti di legge per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia esito positivo, è fissata per il giorno 18 marzo 2025 alle ore 11,15 presso lo studio del professionista delegato.

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..

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 - CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti *ex lege*, può partecipare alla vendita.

L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso o variare le quote indicate nell'offerta, o variare le quote indicate nell'offerta.

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé oppure offerte per persona da nominare, ex artt. 571 e 579 comma 3 c.p.c..

Gli avvocati possono anche presentare offerte quale procuratori speciali ex art. 571 c.p.c..

A.2 - PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione ("INVIA OFFERTA") presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali dei gestori della vendita, ai quali l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da due distinte fasi: generazione dell'offerta ed invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita, è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione.

Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 ("Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta"), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.

Una volta trasmessa l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Si segnala che, a pena di inammissibilità dell'offerta:

= il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;

= in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15.

ATTENZIONE: non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta; l'offerta si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro il 17 marzo 2025 h. 20,00.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 20:00 del giorno di cui sopra.

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

A.3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 32/2015, deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento non superiore **a 120 (centoventi) giorni a decorrere dal giorno in cui iniziano le operazioni di vendita (disamina delle offerte pervenute);** si precisa che il termine per il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione non è soggetto alla sospensione dei termini processuali nel periodo feriale, ex art. 1 legge n. 742 del 1969;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;

- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- = copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente (se l'offerente è coniugato in comunione dei beni, copia del documento d'identità in corso di validità anche del coniuge);
- = copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente (se l'offerente è coniugato in comunione dei beni, copia del tesserino del codice fiscale anche del coniuge);
- = copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;
- = copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario;
- = copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;
- = copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti all'offerente titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata";
- = copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata a favore dell'avvocato ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (è facoltativo allegare la procura rilasciata all'avvocato che agisce per sé o per persona da nominare);
- = copia della contabile del versamento della cauzione.

I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

Indicazioni particolari:

= **Persone fisiche:** se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto incapace, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale.

= **Offerte plurisoggettive:** quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti all'offerente titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

A.4 - CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Banca Passadore & C. S.p.A., le cui coordinate sono:

IBAN IT35L0333201000000001617794

INTESTATO A ESECUZ. IMMOBILIARE 513/24

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte.

Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione “Versamento cauzione” e nessun'altra indicazione.

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

Il mancato accredito del bonifico nei termini indicati è causa di inammissibilità dell'offerta.

Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita, al netto di eventuali oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccreditata la cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

A.5 - PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge.

Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando “Pagamenti di marche da bollo digitali” e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

A.6 - ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via email ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (corso Vittorio Emanuele II 130, ingresso al pubblico da via Giovanni Falcone – l'ufficio è ubicato alla scala C, 4° piano – stanza 41102, aperto con i seguenti orari: lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 09,30 alle ore 12,30) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

Si precisa che, prima di presentarsi allo sportello per ottenere informazioni, è obbligatorio prendere appuntamento chiamando il n. 011/4329609.

A.7 - CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino con uffici in Torino, corso Francia 81 (tel. 011482822; email: richieste.visite@ivgpiemonte.it; sito internet <http://www.ivgtorino.it>).

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi 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.

L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà consegnare al delegato apposita dichiarazione di esonero al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo.

- B -

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 - LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio, in Torino, via Vittorio Alfieri 17.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate

presso il proprio studio in Torino, via Vittorio Alfieri 17 nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 10,00 alle ore 12,00.

B.2. - OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero al normale indirizzo di "posta elettronica certificata" utilizzato per presentare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno 18 marzo 2025 ai seguenti orari:

LOTTO PRIMO alle ore 11,00;

LOTTO SECONDO alle ore 11,15.

Il professionista delegato esaminerà, per ogni lotto, la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle offerte.

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

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base di gara, dal valore dell'offerta dichiarata migliore.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti elementi:

- 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 della presentazione dell'offerta.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, o al migliore offerente per l'ipotesi di mancata adesione alla gara, anche qualora questi non si colleghino al portale nel giorno fissato per la vendita.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà durata di giorni 3 (tre) e avrà, quindi, inizio, per ciascun lotto, il giorno 18 marzo 2025 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio; in caso di rilancio presentato nei 3 (tre) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 3 (tre) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

Alla scadenza del termine della gara o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

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 per il giorno 21 marzo 2025 ore 15,00.**

Tutti i partecipanti riceveranno, dal gestore della vendita telematica, comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

B.3 - VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo in unica soluzione entro il termine indicato nell'offerta.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c. e per gli effetti di cui all'art. 586 c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al

professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio).

Si precisa che, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., 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.

PER IL CREDITORE FONDIARIO:

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore 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 in cui 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).

SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Torino) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i cui oneri sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal professionista 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..

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

B.4 - VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile, per pagare il prezzo di aggiudicazione, ai tassi e alle condizioni prestabilite dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa si trova sul sito Abi.it (sotto la voce Normativa/Affari Legali/Aste Immobiliari) o può essere richiesto al professionista delegato o al custode.

* * * *

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata:

= almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche:

= 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 relazione peritale, sui siti internet <http://www.astalegale.net/>, www.astegiudiziarie.it e <http://www.tribunale.torino.it/>.

Torino, li 6 dicembre 2024.

Il professionista delegato

notaio Laura Passone

