

Avv. Alessandro MAZZA

patrocinante in Cassazione

Via Grassi, 9 - 10138 TORINO

011/0881844

C.F.: MZZ LSN 65P13 E463D

alessandro.mazza@studiolegalemazzasavido.it

alessandro.mazza@cnfpec.it

TRIBUNALE DI TORINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 103/2024

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Alessandro MAZZA del Foro di Torino, professionista delegato per il compimento delle operazioni di vendita dal G.E. Dott.ssa Simona GAMBACORTA con ordinanza 1.10.2024, comunicata il 2.10.2024, nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 103/2024,

ORDINA

LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

dei seguenti:

LOTTO UNO

Ubicazione, descrizione, dati catastali e coerenze. In Torino, Strada comunale di Mirafiori 14, piena proprietà di **box doppio**, della superficie commerciale di 36,00 mq. collocato all'interno di un corpo di fabbrica interrato realizzato in ampliamento di preesistente edificio residenziale, con struttura portante e muri perimetrali in c.a. e copertura sistemata a giardino.

Il box, **individuato in loco con il numero "7"**, ha un'altezza utile cm 275 circa, portone metallico basculante, pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti di cls e c.a. facciavista, soffitto in predalles, impianto elettrico a canaline esterne.

Dati catastali: foglio 1481 particella 317 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, rendita 142,49 Euro, indirizzo catastale: Strada comunale di Mirafiori, 14. **Coerenze:** locale autorimessa subalterno 10, terrapieno, unità immobiliare subalterno 16, unità immobiliare subalterno 8 e bene comune non censibile subalterno 2 (corsia di manovra). Coerenze riferite all'elaborato planimetrico e alla planimetria catastale. L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

Conformità edilizia, catastale e urbanistica. Dalla perizia in atti, redatta dall'esperto nominato dal Tribunale Ing. Marco CREPALDI, risulta che non sono stati rinvenuti il certificato di agibilità, né segnalazione certificate di agibilità.

Pratiche edilizie: Concessione Edilizia N. 1998-1-2001, per lavori di restauro conservativo di edificio residenziale a due piani fuori terra con chiusura fienile, rilasciata il 10/07/1998 con il n. 440/98 di protocollo.

Concessione Edilizia N. 2001-1-6754, per lavori di variante a Concessione Edilizia n. 440/98

(Protocollo n. 2001-1-6754). Presentata rinuncia da parte del richiedente in data 20 maggio 2003.

Ristrutturazione edilizia per il recupero al piano primo di fienile da adibire ad abitazione, modifiche interne ed esterne con la formazione di n. 6 nuove unità abitative e ampliamento al piano interrato di locali ad uso cantine N. 2003-1-6135, rilasciata il 28/11/2003 con il n. 999/2003 di protocollo. Lavori iniziati in data 20 maggio 2004.

Permesso di Costruire N. 2005-1-15128, per lavori di realizzazione di parcheggio interrato con sistemazione del cortile a verde, rilasciata il 08/11/2006 con il n. 454/2006 di protocollo.

Permesso di Costruire N. 2008-1-497, per lavori di ricostruzione fabbricato residenziale a parità di volumetria e materiali con restauro della rimanente parte di testata caratterizzata da un loggiato ad arcate, rilasciata il 16/02/2009 con il n. 35/2009 di protocollo. Lavori iniziati in data 24 aprile 2009. Il Permesso di Costruire richiama parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Piemonte del 28 aprile 2008, protocollo numero 1673.

Permesso di Costruire N. 2009-1-13482, per lavori di variante a Permesso di Costruire n. 35/2009 e alla DIA in variante Prot. n. 2009-9-20576, rilasciata il 17/01/2011 con il n. 9/2011 di protocollo. Il Permesso di Costruire richiama il parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Torino, Cuneo, Asti, Biella e Vercelli prot. n. 14605 1.34.16.11/1068193 del 7 luglio 2010 e relative condizioni.

Denuncia di Inizio Attività (DIA) N. 2009-9-20576, per lavori di variante a Permesso di Costruire n. 35/2009, presentata il 04/11/2009 con il n. 2009-9-20576 di protocollo.

All'interno della pratica è stata rinvenuta l'Ordinanza n. 1146/2009, con la quale la Città di Torino - Ufficio Verifiche Edilizie di Pronto Intervento ha ordinato al richiedente a presentare, ad ultimazione dei lavori, una "relazione tecnica attestante le opere eseguite, l'idoneità statica e la conformità delle stesse ai sensi del vigente Regolamento Edilizio".

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) N. 2013-9-21059, per lavori di opere distributive ed impiantistiche interne, nonché di rifinitura interna/esterna di completamento al Permesso di Costruire n. 35/2009, presentata il 19/11/2013 con il n. 2013-9-21059 di protocollo

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) N. 2014-9-5253, per lavori di opere distributive interne, nonché di rifinitura interna/esterna di completamento al Permesso di Costruire n. 9/2011, presentata il 28/03/2014 con il n. 2014-9-5253 di protocollo

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) N. 2015-9-2543, per lavori di diversa distribuzione e modifiche dimensionali dei muretti di recinzione e dei percorsi pedonali; spostamento del cancello carraio; modifiche distribuzione interne e formazione cavedi impianti e disimpegno aerato nel corridoio cantine, presentata il 10/02/2015 con il n. 2015-9-2543 di protocollo.

Con successive integrazioni documentali: 1) è stata trasmessa copia della SCIA presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Torino i fini della sicurezza antincendio dell'autorimessa interrata; 2) è stato chiesto di mutare la pratica in SCIA ex art. 22 comma 1 TUE, trattandosi di variante alla SCIA 2013-9-21059 ancora in essere; 3) è stata comunicata la sostituzione del Direttore dei Lavori. I lavori sono stati ultimati in data 13 aprile 2015.

Conformità edilizia. Sono state rilevate le seguenti difformità: conformazione varco di accesso difforme da progetto di cui alla DIA Prot. n. 2009-9-20576; mancanza di agibilità (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - T.U. dell'Edilizia e s.m.i. / Regolamento Edilizio comunale).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Onorari professionali, oneri di legge, diritti e sanzioni per predisposizione segnalazione certificata di agibilità: € 1.500,00

Onorari professionali, oneri di legge, diritti e sanzioni per predisposizione pratica di regolarizzazione varco d'accesso: € 2.000,00

Non è possibile esprimersi compiutamente sulla regolarità edilizia in quanto il progetto di cui alla DIA Prot. n. 2009-9-20576 non riporta quote/dimensioni dei locali.

Conformità catastale: l'immobile risulta conforme.

Conformità urbanistica: nessuna difformità.

Corrispondenza dati catasto: nessuna difformità.

Altre informazioni: Dalla perizia in atti, risulta che:

- all'immobile competono 19 millesimi condominiali;
- spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 94,84
- spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00
- spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.233,35

L'importo delle spese ordinarie annue di gestione è stato desunto dal preventivo dell'esercizio 2023/2024.

Formalità pregiudizievoli cancellabili con il Decreto di trasferimento del G.E. (la cancellazione sarà eseguita a cura della procedura ma con costi a carico dell'aggiudicatario):

- atto di pignoramento del 29/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Torino ai nn. 2435/2024 di repertorio, trascritto il 23/02/2024 a Torino 1 ai nn. 7291/5765, a favore di *** contro ***.

Stato di occupazione: libero

LOTTO 2

Ubicazione, descrizione, dati catastali e coerenze. In Torino, Strada comunale di Mirafiori 14, piena proprietà di **box doppio**, della superficie commerciale di 47,00 mq. collocato all'interno di un corpo di fabbrica interrato realizzato in ampliamento di preesistente edificio residenziale, con struttura portante e muri perimetrali in c.a. e copertura sistemata a giardino.

Il box, **individuato in loco con il numero "8"**, ha un'altezza utile cm 275 circa, portone metallico basculante, pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti di cls e c.a. facciavista, soffitto in predalles, impianto elettrico a canaline esterne.

Dati catastali: foglio 1481 particella 317 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 40 mq, rendita 183,86 Euro, indirizzo catastale: Strada comunale di Mirafiori, 14. Coerenze: bene comune non censibile subalterno 2 (corsia di manovra e rampa carraia), terrapieno e locale autorimessa subalterno 9. Coerenze riferite all'elaborato planimetrico e alla planimetria catastale.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2013.

Conformità edilizia, catastale e urbanistica. Dalla perizia in atti, redatta dall'esperto nominato dal Tribunale, risulta quanto segue.

Non sono stati rinvenuti Certificati di Agibilità, né Segnalazione Certificate di Agibilità.

Pratiche edilizie: Concessione Edilizia N. 1998-1-2001, per lavori di restauro conservativo di edificio residenziale a due piani fuori terra con chiusura fienile, rilasciata il 10/07/1998 con il n. 440/98 di protocollo.

Concessione Edilizia N. 2001-1-6754, per lavori di variante a Concessione Edilizia n. 440/98 (Protocollo n. 2001-1-6754). Presentata rinuncia da parte del richiedente in data 20 maggio 2003.

Ristrutturazione edilizia per il recupero al piano primo di fienile da adibire ad abitazione, modifiche interne ed esterne con la formazione di n. 6 nuove unità abitative e ampliamento al piano

interrato di locali ad uso cantine N. 2003-1-6135, rilasciata il 28/11/2003 con il n. 999/2003 di protocollo. Lavori iniziati in data 20 maggio 2004.

Permesso di Costruire N. 2005-1-15128, per lavori di realizzazione di parcheggio interrato con sistemazione del cortile a verde, rilasciata il 08/11/2006 con il n. 454/2006 di protocollo.

Permesso di Costruire N. 2008-1-497, per lavori di ricostruzione fabbricato residenziale a parità di volumetria e materiali con restauro della rimanente parte di testata caratterizzata da un loggiato ad arcate, rilasciata il 16/02/2009 con il n. 35/2009 di protocollo. Lavori iniziati in data 24 aprile 2009. Il Permesso di Costruire richiama parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Piemonte del 28 aprile 2008, protocollo numero 1673.

Permesso di Costruire N. 2009-1-13482, per lavori di variante a Permesso di Costruire n. 35/2009 e alla DIA in variante Prot. n. 2009-9-20576, rilasciata il 17/01/2011 con il n. 9/2011 di protocollo. Il Permesso di Costruire richiama il parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Torino, Cuneo, Asti, Biella e Vercelli prot. n. 14605 1.34.16.11/1068193 del 7 luglio 2010 e relative condizioni.

Denuncia di Inizio Attività (DIA) N. 2009-9-20576, per lavori di variante a Permesso di Costruire n. 35/2009, presentata il 04/11/2009 con il n. 2009-9-20576 di protocollo.

All'interno della pratica è stata rinvenuta l'Ordinanza n. 1146/2009, con la quale la Città di Torino - Ufficio Verifiche Edilizie di Pronto Intervento ha ordinato al richiedente a presentare, ad ultimazione dei lavori, una "relazione tecnica attestante le opere eseguite, l'idoneità statica e la conformità delle stesse ai sensi del vigente Regolamento Edilizio".

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) N. 2013-9-21059, per lavori di opere distributive ed impiantistiche interne, nonché di rifinitura interna/esterna di completamento al Permesso di Costruire n. 35/2009, presentata il 19/11/2013 con il n. 2013-9-21059 di protocollo.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) N. 2014-9-5253, per lavori di opere distributive interne, nonché di rifinitura interna/esterna di completamento al Permesso di Costruire n. 9/2011, presentata il 28/03/2014 con il n. 2014-9-5253 di protocollo.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) N. 2015-9-2543, per lavori di diversa distribuzione e modifiche dimensionali dei muretti di recinzione e dei percorsi pedonali; spostamento del cancello carraio; modifiche distribuzione interne e formazione cavedi impianti e disimpegno aerato nel corridoio cantine, presentata il 10/02/2015 con il n. 2015-9-2543 di protocollo.

Con successive integrazioni documentali: 1) è stata trasmessa copia della SCIA presentata al

Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Torino i fini della sicurezza antincendio dell'autorimessa interrata; 2) è stato chiesto di mutare la pratica in SCIA ex art. 22 comma 1 TUE, trattandosi di variante alla SCIA 2013-9-21059 ancora in essere; 3) è stata comunicata la sostituzione del Direttore dei Lavori. I lavori sono stati ultimati in data 13 aprile 2015.

Conformità edilizia. Sono state rilevate le seguenti difformità: conformazione varco di accesso difforme da progetto di cui alla DIA Prot. n. 2009-9-20576; mancanza di agibilità (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - T.U. dell'Edilizia e s.m.i. / Regolamento Edilizio comunale).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Onorari professionali, oneri di legge, diritti e sanzioni per predisposizione segnalazione certificata di agibilità: € 1.500,00

Onorari professionali, oneri di legge, diritti e sanzioni per predisposizione pratica di regolarizzazione varco d'accesso: € 2.000,00

Non è possibile esprimersi compiutamente sulla regolarità edilizia in quanto il progetto di cui alla DIA Prot. n. 2009-9-20576 non riporta quote/dimensioni dei locali.

Conformità catastale: l'immobile risulta conforme.

Conformità urbanistica: nessuna difformità.

Corrispondenza dati catasto: nessuna difformità.

Altre informazioni: Dalla perizia in atti, risulta che:

- all'immobile competono 32 millesimi condominiali;
- spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 159,71
- spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00
- spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.075,74

L'importo delle spese ordinarie annue di gestione è stato desunto dal preventivo dell'esercizio 2023/2024.

Formalità pregiudizievoli cancellabili con il Decreto di trasferimento del G.E. (la cancellazione sarà eseguita a cura della procedura ma con costi a carico dell'aggiudicatario):

- atto di pignoramento del 29/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Torino ai nn. 2435/2024 di repertorio, trascritto il 23/02/2024 a Torino 1 ai nn. 7291/5765, a favore di
*** contro ***

Stato di occupazione: libero

Tutti 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, come visti e piaciuti e come detenuti in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto descritto nella perizia di stima in atti, alla quale si rimanda per maggiore precisazione.

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 46, D.P.R. 380/2001 e s.m. i. *“(...) l’aggiudicatario, qualora l’immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall’Autorità giudiziaria”*

Per maggiori dettagli, anche in merito alla situazione amministrativa ed urbanistica, si rinvia alla documentazione in atti e, in particolare, alla consulenza tecnica d’ufficio redatta dall’esperto nominato dal Giudice dell’Esecuzione.

* * *

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gestore della vendita telematica asincrona: **Astalegale.net S.p.a. (portale: www.spazioaste.it)**

LOTTO 1

- 1) Prezzo base: € **14.100,00** (quattrodicimilacento/00)
- 2) offerta minima efficace ex art. 571, secondo comma, c.p.c.: € **10.575,00** (diecimilacinquecentosettantacinque/00)
- 3) rilancio minimo in caso di gara: € **1.000,00**.

LOTTO 2

- 1) Prezzo base: € **16.900,00** (sedicimilanovecento/00)
- 2) offerta minima efficace ex art. 571, secondo comma, c.p.c.: € **12.675,00** (dodicimilaseicentosettantacinque/00)
- 3) rilancio minimo in caso di gara: € **1.000,00**.

Per entrambi i lotti:

- termine deposito offerte telematiche: **ore 23,59 del 22 SETTEMBRE 2025;**
- udienza di apertura buste ed esame delle offerte: **23 SETTEMBRE 2025, ore 17.00;**
- inizio gara ex art. 573 c.p.c.: 23 SETTEMBRE 2025, ore 17.00, termine gara: 26 SETTEMBRE 2025, ore 17.00 (salvo prolungamenti).

- la **cauzione** deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto e deve essere versata a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato a **ESEC. IMM.RE R.G. N. 103/2024 TRIB. ORD. DI TORINO**, presso Banca Territori del Monviso, **codice iban IT61A0883301000000000010696** (indicare nella causale; “cauzione”).

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

Le persone fisiche devono 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”. **Allegare all'offerta:** 1) la ricevuta di pagamento del bollo in modalità telematica (v. infra), 2) copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale, 3) la contabile del bonifico della cauzione.

Le Società e altri enti devono indicare: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. **Devono essere allegate all'offerta:** 1) la ricevuta di pagamento del bollo in modalità telematica (v. infra), 2) la copia della carta d'identità del legale rappresentante, 3) la 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, 4) la contabile del bonifico della cauzione.

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 da notaio e può essere allegata anche in copia per immagine. Le offerte plurisoggettive prive di procura speciale rilasciata al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, non saranno ritenute valide e non saranno ammesse.

Offerta individuale: quando l'offerta è formulata singolarmente, il presentatore e l'offerente devono coincidere, in caso contrario l'offerta non sarà ritenuta valida e non verrà ammessa.

Non è ammessa la partecipazione a mezzo procuratore speciale che non si anch'egli offerente, soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale 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.

E' pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e su quelli dei gestori delle vendite 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.

I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

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 le ore 23.59 del giorno antecedente l'udienza di apertura delle buste; 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.

Salvo quanto già previsto sopra, **l'offerta non è efficace:** se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto, se il presentatore e l'offerente non coincidono.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

Versamento della cauzione Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario con le modalità sopra dettagliatamente indicate. La cauzione si riterrà versata se l'importo risulterà accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro le ore 23:59 del giorno antecedente quello di apertura delle buste telematiche. Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato tempestivo accredito del bonifico sul conto indicato è causa di inefficacia dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato, decurtato di eventuali oneri bancari per la restituzione, verrà restituito mediante bonifico nei giorni successivi la chiusura dell'asta. Il delegato provvederà automaticamente alla restituzione, senza necessità di alcuna richiesta.

Pagamento del bollo in modalità telematica. L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

Assistenza e informazioni Per ricevere assistenza tecnica l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail all'indirizzo: garaimmobiliare@astalegale.net o al *call center* al numero 848.780.013.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (martedì mercoledì e giovedì dalle 10:00 alle 13:00) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per:

- la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica;
- ricevere informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato presso il proprio studio legale MAZZA SANVIDO, in Torino, Via Grassi, n. 9, alla presenza delle parti.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno ed ora indicati nelle condizioni generali di vendita sopra indicate. 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.spazioaste.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.

La gara telematica, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà inizio e terminerà nei giorni e negli orari già indicati nelle condizioni generali di vendita sopra indicate; 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.

A pena di decadenza, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel diverso termine indicato nella propria offerta, se inferiore a 120 giorni. Nel caso

in cui l'offerta venga presentata senza indicazione del termine del saldo prezzo o con un termine superiore a 120 giorni, esso si intenderà comunque uguale a 120 giorni.

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

AGGIUDICAZIONE

L'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato trascorso il termine sopra indicato senza che vi siano stati ulteriori rilanci da parte degli offerenti. All'esito della gara si procederà all'aggiudicazione definitiva nei termini sopra indicati.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati in ordine di priorità:

- maggiore prezzo offerto;
- a parità di maggiore prezzo offerto, maggiore importo della cauzione versata;
- a parità, altresì di cauzione versata, minore termine indicato per il saldo del prezzo;
- a parità, altresì, di termine per il saldo del prezzo, prevarrà l'offerta presentata temporalmente prima.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in un'unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro il termine più breve indicato nella propria offerta.

Il residuo prezzo deve essere versato nel termine di cui sopra tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura. Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento, il cui ammontare sarà comunicato a mezzo e-mail ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso il domicilio del delegato, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

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

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, nonché nel caso in cui l'aggiudicatario non renda la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma,

c.p.c. il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronunciando la perdita della cauzione a titolo di multa e disponendo un nuovo incanto, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c. p. c.

Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà, inoltre, allegare dichiarazione aggiornata di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007).

Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà le dichiarazioni rese dall'aggiudicatario ai sensi della normativa su richiamata.

In caso di aggiudicazione da parte di soggetto coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni si dovrà allegare inoltre estratto di atto di matrimonio.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito o non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

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

Qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'istituto fondiario tramite il suo procuratore, dovrà depositare presso lo studio del Professionista 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). L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le 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. Al

fine di ottenere il versamento diretto il creditore fondiario dovrà obbligatoriamente dapprima presentare istanza ex art. 41 T.U.B., al più tardi all'udienza in cui è disposta l'aggiudicazione del compendio pignorato e depositare al professionista delegato nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione la nota di precisazione del credito, in difetto, l'aggiudicatario verserà il saldo prezzo sul conto intestato alla procedura ed il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 496 c.p.c.

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 all'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") o essere richiesto al custode.

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.

CUSTODIA

Dei beni pignorati è stato nominato custode l'Avv. **Alessandro MAZZA** (tel. 335.5775768); mail mazza@esecuzionistudio.it)

La richiesta di visita dell'immobile deve essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti. Le visite degli immobili richieste dagli interessati sono 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.

PUBBLICITA'

- a) la pubblicità del presente avviso verrà effettuata sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita;
- b) la pubblicità del presente avviso, omissa il nominativo del debitore esecutato e di eventuali terzi, verrà effettuata 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 in atti sui siti internet www.tribunale.torino.it , www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it

c) eventuali 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 vengano effettuate presso lo "STUDIO LEGALE MAZZA SANVIDO" in Torino, via Giuseppe Grassi, n. 9, nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle 12:30, esclusi i giorni festivi ed il sabato.

Coloro che avessero necessità di informazioni sull'immobile in vendita, sulla perizia e/o sulla documentazione, potranno contattare il Delegato al n. 335.5775768 dal lunedì al venerdì, dalle ore 15.30 alle ore 18.00, esclusivi sabato, festivi e prefestivi.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore della vendita Astalegale inviando all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 02 80030011 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

Negli orari di apertura del 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, previo appuntamento telefonico al numero 011/4329609, sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per:

- la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica;
- ricevere informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

DISPONE

la comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute ed eventuale gara *ex art. 573 c.p.c.*

Torino, lì 19 giugno 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandro MAZZA

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

