

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

VERBALE DI DISERZIONE E FISSAZIONE NUOVO AVVISO DI VENDITA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R. G. n. 180/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTI N. -3-4-

Il Professionista, Signora Stefania Gilardini, con studio in Torino – via San Quintino 40 delegato dal G. E. Dott.sa Sabrina Gambino,

PREMESSO

• che il delegato Sig.ra Gilardini Stefania ha fissato per il giorno 16/09/2025 alle condizioni e modalità statuite nell'avviso di vendita senza incanto di quanto oggetto di pignoramento q , che tale avviso è stato ritualmente pubblicizzato ex art. 490 sui rispettivi siti e sul portale delle vendite pubbliche

Che oltre il delegato è presente l'avvocato Graziella Caldo per la banca Intesa San Paolo Spa.

- che come risulta dal verbale di apertura delle buste in atti, entro le ore 12:00 del giorno 15/09/2025 non è pervenuta alcuna offerta;
- che nei termini di legge non sono state depositate istanze di assegnazione;
- che pertanto la vendita telematica Senza incanto non può aver luogo.

Il Professionista delegato visti gli artt. 591 co. 2, 569 co. 3 e 591bis n. 8 c. p. c. nel testo modificato dalla legge 14 maggio 2005 n. 80 e dal D.L. 27 giugno 2015 n. 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, ritenuto doversi ridurre il prezzo base come per legge e pertanto fissare, ai sensi dell'art. 569 c. 3 c. p. c., nuova udienza di vendita telematica Senza incanto;

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 d.M. 32/2015 della piena proprietà dei seguenti immobili:

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO 3

-Abitazione della superficie commerciale di 267 mq per la quota di 1/1 di proprietà nel Comune di Caselle T.se -To-, Via Follone 1, fabbricato così composto:

- al piano terra: veranda, ingresso, soggiorno, cucina, due ripostigli, bagno e lavanderia

- al piano primo: 4 camere, un ripostiglio, bagno e disimpegno alle coerenze: cortile privato, via Follone e tettoia.

DATI CATASTALI

foglio 24 particella 802 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 12 vani, superficie catastale 327 mq Tot. escluse aree scoperte 321 mq, rendita € 836,66 Euro, indirizzo catastale: via Follone n. 1, piano: T-1,

-Stalle ,depositi, fienili e fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole con accesso dal cortile,

□ foglio 24 particella 802 sub. 24-25-26-27-28-29-30-31-32-33 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita € 4.350,18 , indirizzo catastale: via Follone n. 1, piano: T.

LOTTO 4

-Uffici in via via Follone 1, per la quota di 1/1 di proprietà nel Comune di Caselle T.se , -To-, fabbricato così composto:

- al piano terra: locale unico, bagno

- al piano primo: 2 locali, bagno ;alle coerenze: cortile privato, via Follone .

- stalle, depositi, fienili e fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole con accesso dal cortile.

DATI CATASTALI

Foglio 2 4 particella 802 subb. 34-35-36-37-38-39-40-41-42 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita € 2.968,00 , indirizzo catastale: via Follone n. 1, piano: T-1.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto, architetto Patrizia Rosati consultabile sui siti internet, www.astalegale.net, www.tribunale.torino.it e www.astegiudiziarie.it.

LOTTO 3

PREZZO BASE

EURO 170.227,00 : (eurocentosettantamiladuecentoventisettemila/00)

OFFERTA MINIMA:

EURO 127.670,00 : (eurocentoventisettemilaseicentosettanta/00)

Rilancio minimo in caso di gara: euro 2.000,00 (euroduemila/00).

LOTTO 4

PREZZO BASE

EURO 97.264,00 : (eurocenovantasettemiladuecentosesantaquattro/00).

OFFERTA MINIMA:

EURO 72.948,00 : (eurosettantaduemilanovecentoquarantotto/00).

Rilancio minimo in caso di gara: euro 2.000,00 (euroduemila/00).

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12.00 del giorno 11 dicembre 2025 esclusivamente in via telematica**.

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa" e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale.

Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

L'offerta deve essere presentata mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato su portale **www.spazioaste.it**. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia 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.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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

Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la

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

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato **Tribunale di Torino procedura n.180/2020**, le cui coordinate sono: **IT 15 S060 8501 0000 0000 0026 064**.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

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.

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 in Torino – via San Quintino 40. TEL. 011/533795.

L’apertura delle buste telematiche e l’esame delle offerte avverranno nel giorno **12 dicembre 2025** alle ore 9,00.

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

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

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

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

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

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

La gara, CHE SI SVOLGE CON MODALITA’ ASINCRONA è fissata in giorni 3 (tre) con inizio il **giorno 12 dicembre 2025 alle ore 10,00 e terminerà il giorno 15 dicembre 2025 alle ore 10,00.**

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

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

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 (cinque) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza verrà prolungata, automaticamente, di 5 (cinque) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

AGGIUDICAZIONE

L’immobile verrà provvisoriamente aggiudicato alla scadenza del termine previsto per la gara asincrona all’offerente che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara, o dell’eventuale periodo di autoestensione.

All’esito della gara telematica si procederà all’aggiudicazione definitiva all’udienza fissata al **15 dicembre 2025.**

┐ partecipanti alla gara hanno la facoltà, ma non l’obbligo, di presenziare a tale udienza.

In caso di immobile destinato ad abitazione del debitore e del suo nucleo familiare, l'aggiudicatario potrà richiedere di attuare l'ordine di liberazione a mezzo del custode.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

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

Il residuo prezzo deve essere versato nel termine di cui sopra tramite bonifico bancario sul conto intestato a **“Tribunale di Torino procedura.n.180/2020 il cui codice Iban è IT 15 S060 8501 0000 0000 0026 064.**

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

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

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

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

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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

CUSTODIA

Custode è la dr.ssa Stefania Gilardini che si avvale dell'ausilio della Dott.ssa Alessandra Vacca, tel. 338/9139721, e mail: alessandravacca1975@gmail.com per coloro che intendono ottenere

informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione o concordare i tempi dell'eventuale visita, dovranno contattare per tali incombenzi il Custode medesimo.

Le visite saranno fissate dal lunedì al venerdì dalle 9 alle 19 ed il sabato dalle 9 alle 13 previo accordo con il 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.

PUBBLICITA'

Il presente avviso dovrà essere pubblicato a cura del delegato con spese a carico del creditore procedente, integralmente e per estratto (omesso il nominativo dell'esecutato):

A) Almeno 45 giorni prima della scadenza del termine della presentazione delle offerte sui siti internet – www.astalegale.net, www.tribunale.torino.it, www.astegiudiziarie.it, unitamente a copia della relazione peritale (oscurato o sostituito il nominativo del debitore, ovunque ricorra in qualsiasi atto),;

B) pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita.

DISPONE

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

Torino, li 24/09/2025

Il Professionista Delegato

Sig.ra Stefania Gilardini