

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO**

**Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**

**VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO**

**Esecuzione Immobiliare n. 363/2024**

\*\*\*\*\*

La sottoscritta Avv. Annamaria Marcone, avvocato con studio in Torino, Via Massena n. 87, delegata per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. R.G.E. n. 363/2024 dal G.E. Dr.ssa Simona Gambacorta con ordinanza 4 marzo 2025, comunicata in data 5 marzo 2025

- viste le modifiche apportate al codice di procedura civile dal Dlgs 10 ottobre 2022 n. 149
- visti gli artt. 591bis e 576 c.p.c.;

**ORDINA LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti immobili:

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE BENI**

**LOTTO A**

Capannone artigianale a CUMIANA Via Giuseppe Chiantore 5, della superficie commerciale di 1.205,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\* DATO OSCURATO \*\*):

- al piano terreno (1° f.t.) capannone artigianale a destinazione commerciale costituito da un locale principale destinato alla vendita, oltre a un locale di deposito, disimpegni e n. 2 locali servizi igienici.

La pavimentazione è in battuto di cemento parzialmente coperto nell'area vendita da strato di linoleum, i servizi igienici hanno pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in alluminio. I serramenti esterni sono in pvc con vetro camera, mentre il portone carraio e di tipo a sezione verticale con ferramenta di sicurezza. L'ingresso del locale commerciale dispone di vetrate con serramenti in pvc e vetro camera con movimentazione di apertura automatizzate, dispone di aperture di sicurezza con maniglia antipánico spinta verso l'esterno.

I locali ad uso wc sono suddivisi in due locali, uno per disabili composto antibagno e bagno completo di lavabo, wc e doccia, il secondo bagno composto da due locali wc, tutti i wc hanno rivestimento delle pareti e pavimentazione in piastrelle di ceramica. L'impianto della produzione acqua calda è autonomo con boiler elettrico posto nel vano bagno.

Sono presenti impianto antincendio, impianto termico (riscaldamento e raffrescamento) ad espansione diretta del tipo VRF per il riscaldamento degli ambienti costituito da sistema ad espansione diretta unità interne del tipo canalizzate ed due esterne, impianto di allarme e video-sorveglianza, impianto elettrico.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è ad un piano fuori terra, ha struttura portante in elementi di calcestruzzo precompressi quali pilastri collegati tra di essi con fondazione in c.a. la copertura è a shed con serramenti apribili e non apribili. L'unità immobiliare è risultato in buono stato manutentivo e di conservazione. Si precisa che l'u.i. oggetto di pignoramento, posta nel complesso immobiliare di fabbricati destinati ad attività commerciali / artigianali, è ubicata catastalmente al civico 5 ma non identificata in loco.

Non è accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto del pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese. All'atto del sopralluogo, tuttavia, non sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che possono pregiudicare l'utilizzo del bene pignorato.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

#### **LOTTO B**

Capannone artigianale a CUMIANA Via Giuseppe Chiantore 5, della superficie commerciale di 260,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

- al piano terreno (1° f.t.) capannone artigianale a destinazione deposito costituito da un unico locale.

La pavimentazione è in battuto di cemento. Non sono presenti impianti. Altezza del locale è di 5,50 mt. L'accesso all'unità immobiliare avviene da cancello provvisorio posto su strada secondaria, dispone di accesso pedonale e carraio. I serramenti esterni sono in pvc con vetro camera, il portone carraio e di tipo a sezione verticale con ferramenta di sicurezza oltre portone a doppio battente con maniglione antipanico. Si precisa che l'u.i. oggetto di pignoramento, posta nel complesso immobiliare di fabbricati destinati ad attività commerciali / artigianali, è ubicata catastalmente al civico 5 ma non identificata in loco.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è ad un piano fuori terra, ha struttura portante in elementi di calcestruzzo precompressi quali pilastri collegati tra di essi con fondazione in c.a. la copertura è a shed con serramenti apribili e non apribili. L'unità immobiliare è risultato in buono stato manutentivo e di conservazione.

Non è stato accertabile, nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni serventi l'unità oggetto del pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese. All'atto del sopralluogo, tuttavia, non sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che possono pregiudicare l'utilizzo del bene pignorato.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

\*\*\*

Le due porzioni di edificio oggetto del pignoramento insistono su un'area che è distinta al catasto terreni del Comune di Cumiana, sez. Tavernette, al Foglio 4 mappale 472. La particella n. 472 è derivata dalla fusione di quelle che furono le originarie particelle 403,404,408,419,420,427, 430.

Gli immobili sopra descritti sono stati interessati da convenzione edilizia stipulata col Comune di Cumiana per atto del 18/01/2006 al repertorio n. 21992/12930 rogito Notaio Roberto Martino di Torino trascritto a Pinerolo in data 11/02/2006 ai n. 1561/1080.

Tali immobili sono denunciati al Catasto Fabbricati del Comune di Cumiana Sez. Tavernette al F. 4 particella 472 subalterni 1 e 2.

#### **DATI CATASTALI**

Gli immobili sono denunciati al Catasto Fabbricati del Comune di Cumiana Sez. Tavernette al F. 4 particella 472 subalterni 1 e 2. Nel dettaglio:

#### **LOTTO A**

Identificazione catastale: foglio 4 particella 472 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana TA, categoria D/8, rendita 10.700,00 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Chiantore n. 5, piano:

T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da diversa distribuzione degli spazi interni del 05/06/2024.

#### **LOTTO B**

Identificazione catastale: foglio 4 particella 472 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.250,00 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Chiantore n. 5 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO.

#### **COERENZE**

##### **LOTTO A**

Coerenze: aree ai mappali 400,418,428,429,426 e 412, altra porzione di fabbricato al mappale 473 E 472, aree ai mappali, 401,421,423 e 402

##### **LOTTO B**

Coerenze: aree ai mappali 407,422,401,421, altra porzione di fabbricato al mappale 472 E 473, aree ai mappali 473

#### **PRATICHE EDILIZIE**

Dalla c.t.u. risulta che gli immobili sono oggetto delle pratiche in appresso indicate.

**PERMESSO DI COSTRUIRE N. 106/2010** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova costruzione di fabbricato ad uso commerciale e deposito - lotti 3E e 3D, presentata il 21/06/2010 con il n. 2374/VI.3 di protocollo, rilasciata il 31/03/2011 con il n. 106/2010 di protocollo.

Risulta rilasciato provvedimento autorizzativo unico n. 52/2011 e variante Permesso di costruire. Variante in corso d'opera al 106/2010/2011 N. 106bis/2010, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova costruzione di fabbricato ad uso commerciale e deposito. Lotti 3E e 3D. Variante in corso d'opera, presentata il 13/06/2011, rilasciata il 14/09/2011 con il n. 106 bis/2010 di protocollo Scia di frazionamento di pratica edilizia a permesso di costruire 106 bis/2010 del 14/09/2011. N. 164/2011 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Lotto 3D-3E/2, presentata il 22/09/2011, rilasciata il 03/10/2011 con il n. SCIA 71/2011 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Si indica che il lotto 3E-3D viene frazionato in lotti 3D-3E/1 e 3D-3E/2. Il 3D-3E/2 riguarda lotto oggetto di pignoramento. risulta rilasciata pratica per attività produttive n. 415/2011. Viene successivamente presentata una variante in C.O. a SCIA di frazionamento a premesso di costruire n. 106bis/2010 del 14/09/2011 pratica edilizia non definita.

Parere di compatibilità urbanistica N. 358/2014, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova apertura di media struttura di vendita, presentata il 18/12/2014 con il n. 8917/2014 di protocollo, rilasciata il 26/05/2015 con il n. 358/2014 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 3D-3E/2 - catasto fabbricati F 4 mapp 472 sub 1. .

Risulta rilasciato provvedimento autorizzativo unico per le attività produttive n. 74/2015 per apertura di media struttura di vendita di generi non alimentari

**SCIA IN SANATORIA PER OPERE INTERNE ED ESTERNE e Attestazione agibilità N. 61/2024**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche interne ed esterne a capannone commerciale, presentata il 11/03/2024 con il n. SCIA 46/2024 di protocollo, agibilità del 11/03/2024.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 3D-3E/2 - catasto fabbricati F 4 mapp 472 sub 1 Certificato collaudo strutture conglomerato cementizio armato **N. 35513**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di capannone industriale ad uso commerciale e deposito NCT - sez. Tavernette al F. 4 Particelle 151,275,280,281,289,290,295,301,302,303 e 304, presentata il 27/04/2012 con il n. 35513 di protocollo, rilasciata il 26/04/2012.

Si indica denuncia opere servizio sismico ARPA Piemonte del 18/04/2012 prot. 33247.

### SITUAZIONE URBANISTICA

La c.t.u. evidenzia la seguente situazione.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante organica al P.R.G.C. appr. Dalla Giunta Regionale con delib. n. 25-27880, Progetto def. di variante strutturale n. 1/2008 al P.R.G.C. di adeg al P.A.L. appr.o con delib. Cons. Com. n. 50, Progetto Tecnico def. Variante P.R.G.C n. 156 D.C.C., l'immobile ricade in zona ZONA urbanistica: DR.2 - in salvaguardia zona urbanistica CE.

Norme tecniche di attuazione ed indici: area normativa - DR 2: area artigianale e commerciali di riordino - CE: Tessuti Commerciali Esistenti. Il lotto denominato 3D 3E era sottoposto a convenzione edilizia piano attuativo PEC "CUMIANA INSIEME" approvato con deliberazione n. 18 del 31/05/2005 convenzione atto Notaio Martino del 18/02/2006 repertorio 21992/12930 di durata decennale.

### CONFORMITA' EDILIZIA

Come meglio esposto nella c.t.u. agli atti dell'esecuzione, le conformità sono le seguenti:

#### LOTTO A

L'immobile risulta conforme.

Questa situazione è riferita solamente a catasto urbano Sezione TA F. 4 Particella 472 sub 1

#### LOTTO B

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state realizzate n. 2 nuove aperture esterne di cui una porta ed una finestra sul prospetto nord, sul prospetto est è stata realizzata una nuova apertura. (normativa di riferimento: DPR. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria contestualmente alla richiesta di agibilità, inoltre saranno da definire le opere di urbanizzazione prima del rilascio della richiesta di agibilità (oneri non quantificabili).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

oneri professionali per redazione di istanza edilizia: €.1.800,00

sanzione amministrativa : €.516,00

diritti di segreteria: €.135,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: da concordarsi con l'ufficio tecnico comunale

Questa situazione è riferita solamente a catasto urbano Sezione TA F. 4 Particella 472 sub 2

### CONFORMITA' CATASTALE

#### LOTTO A

L'immobile risulta **conforme**.

#### LOTTO B

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria è conforme allo stato dei luoghi ma non al titolo edilizio.

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a catasto urbano Sezione TA F. 4 Particella 472 sub 2

### PROVENIENZA

#### LOTTO A

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/04/2012), con atto stipulato il 16/04/2012 a firma di Notaio Gallo-Orsi Maurizio ai nn. 9719/5736 di repertorio, registrato il 19/04/2012 a Torino 1 ai nn. 7949, trascritto il 26/04/2012 a Ufficio Pubblicità immobiliare di Pinerolo ai nn. 3032/2477.

Nell'atto vengono acquistate tra l'altro le particelle 408, 427 su cui sono stati edificati gli immobili ora oggetto di pignoramento (mappale 472)

#### **LOTTO B**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/04/2012), con atto stipulato il 16/04/2012 a firma di Notaio Gallo-Orsi Maurizio ai nn. 9719/5736 di repertorio, registrato il 19/04/2012 a Torino 1 ai nn. 7949, trascritto il 26/04/2012 a Ufficio Pubblicità immobiliare di Pinerolo ai nn. 3033/2478.

Acquista tra l'altro le particelle 404,420,403,419,430 su cui sono stati edificati gli immobili ora oggetto di pignoramento (mappale 472)

#### **STATO OCCUPAZIONALE**

#### **LOTTO A**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 29/09/2014, con scadenza il 31/12/2020, registrato il 28/10/2014 a Torino 2 Rivoli ai nn. 005643 (il contratto stipulato in data antecedente al pignoramento risulta pertanto opponibile ai terzi), con l'importo dichiarato di 30.000,00.

#### **LOTTO B**

Il lotto immobiliare risulta oggetto di Ordine di Liberazione emesso dal G.E. contestualmente al provvedimento di nomina del Professionista Delegato.

\* \* \* \* \*

Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti. La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche.

\* \* \* \* \*

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'esperta Geom. Emanuela Malerba del 19.02.2025, consultabile sui siti internet [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it); [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

\* \* \* \* \*

#### **LOTTO A**

PREZZO BASE: € 483.000,00 (*quattrocentoottantatremila/00*)

OFFERTA MINIMA: € 362.250,00 (*trecentosessantadueemiladuecentocinquanta/00*)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 1.000,00 (*mille/00*)

#### **LOTTO B**

PREZZO BASE: € 84.100,00 (*ottantaquattromilacento/00*)

OFFERTA MINIMA: € 63.075,00 (*sessantatremilasettantacinque/00*)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 500,00 (*cinquecento/00*)

\* \* \* \* \*

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento d'importi con decimali.

**GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie in linea S.p.a.**

\* \* \* \* \*

#### **CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA**

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12,00 del 15 settembre**

**2025** esclusivamente in via telematica a norma degli articoli 12 e 13 del D.M. n. 32 del 26/02/2015.

## PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Chiunque, eccetto il debitore o altro soggetto cui è fatto divieto per legge, può partecipare alla vendita.

1) L'offerta deve essere redatta **mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione 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](mailto: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.

2) Il **"Manuale utente per l'invio dell'offerta"** è pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche ([http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf)) e messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contiene le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, che si consiglia di consultare; una versione ridotta di tale manuale è consultabile sui portali dei gestori delle vendite.

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

4) 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 12,00 del 15 settembre 2025**; 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.**

5) Le offerte presentate sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta che sarà acquisita definitivamente dal Portale e conservata dal Portale stesso in modo segreto.

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

7) **L'offerente deve 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 per l'invio dell'offerta.

**La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa.**

8) La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente intestato al Tribunale Ordinario di Torino - Procedura **"Tribunale Ordinario di Torino E.I. 363/2024"** **le cui coordinate IBAN sono le seguenti: IT 74 T 03268 01007 052728743950**; la cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato il tempestivo

accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile. Il bonifico dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

9) Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

\* \* \* \* \*

L'offerta può essere presentata anche da avvocato per persone da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile ex art. 571 c. 3 C.P.C. e deve contenere:**

- **Persone fisiche:** indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile, con indicazione se coniugato, del relativo regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni), residenza e recapito telefonico dell'offerente. In caso di persona fisica coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni, indicare i dati completi del coniuge.

Allegare alla busta telematica: copia della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), copia del codice fiscale, certificato di stato civile o certificato di matrimonio.

Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata nella busta telematica.

Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario, oltre a quanto sopra, dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità.

- **Società ed altri Enti:** indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al registro imprese, codice fiscale e recapito telefonico. Allegare all'offerta telematica: copia della carta di identità del legale (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità) copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente da cui risultino i dati del legale rappresentante ed i relativi poteri. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante.
- **Indicazione del lotto** che si intende acquistare **e il prezzo offerto** (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) nonché i tempi del saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni; l'offerente potrà dichiarare, trovandosi nelle condizioni di legge, di voler beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa.
- **Allegare** la documentazione attestante il versamento (copia della contabile) della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura, specificando nella causale del bonifico "versamento cauzione"; in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico ed al netto degli oneri bancari.
- **Inoltre, quando l'offerta è formulata da più persone, occorre allegare copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.**

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. L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

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

### **ASSISTENZA**

Per l'assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it, oppure contattare il call center al numero 848.58.20.31 oppure centralino 0586/20141 dalle ore 9:00 alle 12:00 e dalle 15:00 alle 17:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

*Presso il tribunale di Torino scala C, piano IV - Atrio è aperto il martedì, il mercoledì e giovedì dalle 10:30 alle 12:30 uno sportello informativo vendite giudiziarie presso il quale è possibile ricevere:*

- assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica;
- supporto tecnico e informativo nella predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica.

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

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 Avv. Annamaria Marcone presso il proprio studio in **Torino, Via Massena n. 87**.

Il Professionista Delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza delle offerte. L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno 16 settembre 2025 ore 15,30 presso lo studio del delegato Avv. Annamaria Marcone in Torino Via Massena n. 87.

Nel caso non vengano presentate né offerte né istanze di assegnazione verrà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'articolo 631 c.p.c. o dell'articolo 164 bis disp att. c.p.c.

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

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

- 1) Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare 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;
- 2) in caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta;
- 3) alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide, le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno;
- 4) la gara che si svolgerà **con modalità asincrona** avrà **inizio il giorno 16 settembre 2025 al termine dell'apertura delle buste e terminerà il giorno 19 settembre 2025 alla stessa ora**; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di 1 minuto decorrente dall'ultima offerta, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci;

- 5) ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.
- 6) 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**.
- 7) Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
  - 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 nel deposito dell'offerta.
- 8) Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.
- 9) Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente o del migliore offerente di cui al punto 7), l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva, stilando apposito verbale, all'udienza fissata il **19 settembre 2025 ore 15,30** e comunque dopo l'epilogo della gara. I partecipanti alla gara hanno la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **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 o previsto in fase di gara**).

Il residuo prezzo deve essere versato nel termine di cui sopra tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura ovvero tramite assegno circolare intestato **“Esecuzione Immobiliare Trib. Torino R.G.E. 363/2024”** consegnato presso lo studio del Professionista Delegato.

**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.

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.

In caso di **mutuo fondiario**, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso l'Avv. Annamaria Marcone, 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, subentrare nel contratto di mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

**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.

Ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta assoggettata ad imposta di bollo cartaceo e resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione ovvero al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del dlgs 231/2007.

Si precisa che, ai sensi del novellato 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"**.

Entro il termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà altresì dichiarare se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali.

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

Tutte le informazioni relative all'immobile posto in vendita sono reperibili senza spese presso lo studio del Delegato (previo appuntamento), presso il Custode, presso il Punto Informativo Vendite Giudiziarie, presso il Tribunale di Torino, C.so Vittorio Emanuele II n. 130 – Torino, ingresso su Via Giovanni Falcone, scala C – piano IV – ATRIO – nei seguenti orari: martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 10,30 alle ore 12,30.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

#### **FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO**

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

#### **CUSTODIA**

L'immobile è affidato in custodia al professionista delegato Avv. Annamaria Marcone; per informazioni sull'immobile in vendita e per concordare i tempi dell'eventuale visita, contattare: [fra.mor.servizi@gmail.com](mailto:fra.mor.servizi@gmail.com), tel. 011/19.82.61.65/61.27– fax 011/556.12.26.

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

Come da indicazione della Sezione Esecuzioni Immobiliari, non potranno essere prese in considerazione richieste di visita provenienti da operatori professionali allorquando gli stessi dichiarino di agire per conto di altri soggetti, propri clienti.

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

#### **PUBBLICITA'**

La pubblicità del presente avviso, (omesse le generalità delle persone fisiche esegutate, la denominazione o ragione sociale della società esegutata ed i relativi amministratori) dovrà essere effettuata:

- 1) mediante pubblicazione come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima della vendita;
- 2) mediante pubblicazione almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte in forma integrale e per estratto unitamente alla perizia in atti rispettivamente sui siti internet [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it) [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

#### **DISPONE**

La comparizione delle parti avanti a sé, presso lo studio del Delegato, avv. Annamaria Marcone, in Torino, via Massena n. 87, per l'udienza di apertura delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute ed al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino, 2 maggio 2025

La Professionista Delegata  
(Avv. Annamaria Marcone)