TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 481/2024

Il professionista delegato Avv. Alberto Frasca, con studio in Torino, Corso Matteotti n.42, nominato dal G.E. dr.ssa Anna Castellino con ordinanza in data 21 marzo 2025,

**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, suddivisi in lotti,

LOTTO PRIMO

In Comune di Chieri (TO), strada Pecetto n. 28, pluralità di beni facenti parte di un complesso immobiliare in corso di ultimazione, anche nelle parti comuni, accessibile da strada, non ancora asfaltata ed ultimata e, segnatamente:

(i) **alloggio** in corso di ultimazione, della superficie di 125 mq, con riferimento al regolamento di Condominio di cui *infra*, individuato con la sigla "A4", sviluppato su tre piani e comunicante al piano interrato direttamente con il box auto identificato al C.F. al sub. 17 e al lotto "B4" nel citato regolamento, accessibile anche da spazio di manovra comune. Allo stato attuale mancano i rivestimenti di pareti e pavimenti, nonché i sanitari. Al piano terreno, secondo quanto riportato negli elaborati grafici dei progetti autorizzati, avrebbe dovuto essere realizzato un tramezzo allo stato non presente. L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento e di impianto per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico è da ultimare, privo di frutti e mascherine. Sono assenti serramenti interni e alcuni serramenti esterni sono da rivedere e/o danneggiati;

(ii) **box singolo**, con riferimento al regolamento di Condominio, individuato con la sigla "B4", posto al piano interrato ed accessibile da rampa carrabile, con accesso da portone basculante su area di manovra comune o in alternativa da porta di comunicazione con i locali posti allo stesso piano dell'unità immobiliare identificata al C.F. al sub. 9 graff. sub. 28. All'interno il locale si presenta privo di finiture e con pareti e soffitti non tinteggiati;

(iii) **posto auto scoperto**, individuato nella planimetria allegata al regolamento di Condominio con la sigla "P4", si trova al piano terreno ed è privo di strisce di demarcazione. Al posto auto si accede dall'area cortilizia comune (sub. 36). La zona è pavimentata con blocchi di calcestruzzo.

In merito alle parti comuni si precisa che, in copertura, sono stati installati pannelli per impianto fotovoltaico, ma che, al momento, anche tale struttura risulta scollegata dalle U.I. che compongono il complesso.

Sono inoltre ricompresi nella vendita i diritti di comproprietà sull'area e sulle parti comuni e

separatamente inalienabili del fabbricato di cui fanno parte, ai sensi di legge e in conformità al regolamento di condominio esistente di cui infra.

Coerenze, con riferimento all'elaborato planimetrico:

(i) per l'alloggio: - al piano interrato: terrapieno, altra U.I. sub. 17, altra U.I. sub. 36, altra U.I. sub. 33; - al piano terreno (I f.t.): stradina di accesso comune sub. n. 36, altra U.I. subalterno n. 29 graffato n. 10, area di corte sub. 36, altra U.I. subalterno n. 34 graff. 33; - al piano primo (II f.t.): aria su altra U.I. sub. 29 graffato con sub. 10, aria su corte sub. 36, altra U.I. sub. 33;

(ii) per il box: - terrapieno a due lati, altra U.I. sub. 10, area di manovra comune sub. 36, altra U.I. sub. 9;

(iii) per il posto auto: - area di corte comune sub. n. 36 a tre lati, altro posto auto sub. 24.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del regolamento di Condominio depositato come allegato "A" atto a rogito Notaio Giorgio Mariatti di Chieri rep. 72952/38794 del 31/05/2019, trascritto presso la competente Conservatoria di Torino 2 ai nn. 16676/23744 in data 10/06/2019.

DATI CATASTALI

Identificazione catastale a C.F.

(i) alloggio - foglio 18 particella 222 sub. 9 graffato con sub. 28, F/3 (unità in corso di costruzione) indirizzo catastale: STRADA PECETTO n. 28 Piano S1-T-1;

(ii) box - foglio 18 particella 222 sub. 17, categoria F/3 (unità in corso di costruzione) indirizzo catastale: STRADA PECETTO n. 28 Piano S1;

(iii) posto auto - foglio 18 particella 222 sub. 23, categoria C/6, classe 1, consist. 13 mq, sup. catastale 13 mq, rendita € 59,75. indirizzo catastale: STRADA PECETTO n. 28 Piano T.

Gli immobili sono parte di fabbricato insistente sul mappale 222 del Fg. 18 e derivano dalla soppressione degli immobili in precedenza identificati al Foglio 18 Particella 222 Subb. 3, 4, 5 e 6, Foglio 49 Particella 262 e Foglio 18 Particella 275.

CONFORMITA' CATASTALE

Le unità immobiliari sub. 28 graffato sub. 9 (abitazione) e sub. 17 (autorimessa) risultano ancora unità in corso di costruzione, in categoria F/3: non è stata ancora presentata pratica catastale DocFa con inserimento della planimetria catastale. Ad ultimazione dei lavori, parte aggiudicataria a propria cura e spese dovrà incaricare un professionista abilitato alla presentazione di tale atto di aggiornamento. La pratica sarà soggetta oltre che ad oneri professionali alla corresponsione di tributi catastali. Si dà atto della conformità catastale del posto auto sub. 23 (lotto P4 con riferimento al regolamento di Condominio), benché non siano presenti segni di demarcazione dei suoi confini in loco.

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

REGIME FISCALE

Si precisa che, ricorrendone i presupposti, la presente vendita sarà assoggettata ad IVA, con le ordinarie aliquote di legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano liberi ai fini della vendita. Il G.E. ha già emesso Ordine di liberazione, la cui esecuzione è a cura del Custode Giudiziario.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Arch. Giovanni Rosotto) si evince che il complesso immobiliare è stato interessato da un progetto di ristrutturazione di un compendio in precedenza costituito da un fabbricato di civile abitazione con sito di pertinenza da cielo a terra insistente su terreno in mappa C.T. al Fg. 18 n. 222 (derivato dalla fusione dei mappali nn. 83, 84 e 85 giusta tipo mappale n. 518650.1/2011 del 19/07/2011), identificato al C.F. al Fg. 18 n. 222 subb. 2, 3, 4, oltre a cortile comune sub. 1 (bene comune non censibile). La costruzione del fabbricato originario risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, in virtù della licenza edilizia n. 355/61 del 21/12/1961. Tale pratica edilizia, tuttavia non risulta consultabile dall'archivio edilizio di Chieri (vedasi CTU).

PRATICHE EDILIZIE

La costruzione/modifica del compendio residenziale è stata autorizzata dal Comune di Chieri coi seguenti titoli abilitativi:

- permesso di costruire n.53/2010 del 13/10/2010, in seguito a domanda presentata in data 05/02/2010 e registrata al protocollo generale con il n. 3755, per “demolizione di tettoia agricola e stalla, costruzione di fabbricato rurale e sanatoria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 380/2001 per opere in difformità dalla L.E. 355/1961 del 21/12/1961” sul terreno distinto a Catasto al foglio n. 18, particelle nn. 83/82/85". Inizio lavori in data 14/12/2010;
- pratica n. 160/2012 SCIA, in seguito a domanda presentata per allargamento ed asfaltatura di strada privata;
- permesso di costruire n. 147/2014 del 03/06/2014, presentata in data 07/05/2014, per ristrutturazione edilizia di fabbricato esistente recupero fabbricati rurali ai sensi della L.R. 9/2003 e recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 21/98. Inizio lavori in data 29/05/2015;
- Fine lavori parziale per i soli subb. 10-11-12-15-18-19-23-24-25 dichiarata in data 09/05/2018;
- SCIA n. 6/2018/EDI del 11/01/2018 (fascicolo n. 115/2012) variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 147/2017, relative a modifiche delle tramezzature interne e dei prospetti.

Si precisa che il complesso nella sua interezza ancora non è stato ultimato e che non vi è pertanto possibilità allo stato attuale di richiedere l'agibilità.

SITUAZIONE URBANISTICA (atto di vincolo citato in CTU):

Costituzione in data 10/06/2010 di atto di vincolo col Comune di Chieri a rogito Notaio Musso Luigi rep. 77952/36171, registrato a Torino1 in data 21/06/2010 al n. 15207/1T, successivamente integrato con scrittura privata autenticata dal Notaio Musso Luigi del 29/09/2010 rep. 78165/36326, registrato a Torino1 in data 12/10/2010 al n. 5924/1T e con atto a rogito Notaio Musso Luigi del 11/03/2011 rep. 78545/36606, registrato a Torino1 in data 21/03/2011 al n. 7358/1T, con il quale il terreno, su cui insiste il complesso immobiliare di cui sono parte le U.I. oggetto di pignoramento, veniva vincolato al mantenimento della destinazione agricola a norma dell'art. 25 L.R. n. 56 del 05/12/1977 e a "non edificandi" a norma del comma 17 art. 25 L.R. 56/77.

CONFORMITA' EDILIZIA

Fatta eccezione per il posto auto (sub. 23), le altre U.I. risultano ancora in corso di ultimazione per cui non è possibile riferire nulla circa eventuali difformità rispetto a quanto autorizzato con i titoli rilasciati e sopraccitati. Si ritiene in ogni caso opportuno segnalare alcune differenze tra quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla SCIA n. 6/2018 e quanto rilevato dal CTU:

- al piano terreno non è stato realizzato il tramezzo del bagno;
- al piano primo sono state erroneamente quotate in pianta alcune finestre (finestra del bagno e del disimpegno), viceversa correttamente rappresentate dei prospetti.

Si ritiene ancora utile segnalare che l'impianto fotovoltaico è stato rappresentato come ubicato nell'area "G1", mentre di fatto si trova sulla copertura.

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.

LOTTO SECONDO

In Comune di Chieri (TO), strada Pecetto n. 28, pluralità di beni facenti parte di un complesso immobiliare, accessibile da strada, non ancora asfaltata ed ultimata e, segnatamente:

- (i) alloggio, della superficie di 168 mq, individuato con la sigla "A3", sviluppato su due piani e comunicante al piano interrato direttamente con il box auto identificato al C.F. al sub. 18 e come lotto "B5" nel citato regolamento di Condominio, accessibile anche da spazio di manovra comune.

In merito ad impianti e finiture si invita alla descrizione dettagliata in CTU, sulla base della quale parte aggiudicataria dovrà prendere atto che l'unità immobiliare è priva di impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria.

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.

CONDIZIONI COMUNI AI LOTTI PRIMO E SECONDO

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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 non risulta se gli immobili oggetto di vendita siano dotati del detto attestato.

SPESE CONDOMINIALI

Si invitano gli interessati all'acquisto a ricavare il dato dalla perizia in atti ovvero a richiedere aggiornamenti al Custode giudiziario: si fa in ogni caso espresso richiamo ai limiti di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

SERVITÙ

Secondo quanto riportato nel regolamento di Condominio, il complesso gode di servitù di passaggio e di allacciamento ai servizi in forza dell'atto di permuta a rogito Notaio Luigi Musso di Chieri (TO) del 21/09/2011 rep. 78967/36938.

FORMALITA' NON CANCELLABILI

Si segnala che quanto oggetto di vendita risulta gravato dalla seguente formalità non cancellabile in forza del decreto di trasferimento: trascrizione eseguita in data 04 dicembre 2020 ai numeri 43018/30485 di domanda giudiziale di esecuzione in forza specifica. Come indicato dal G.E. con l'Ordinanza di delega, tale *"(...) domanda giudiziale - relativa a procedura che dalla documentazione risulta estinta - non verrà cancellata a cura della procedura ma dovrà farsene carico l'aggiudicatario"*.

LOTTO TERZO

In Comune di Riva Presso Chieri (TO), via Palmieri snc (catastalmente indicata come via Moncalvo), ubicata in zona ovest del Comune di Riva Presso Chieri, individuata anche come zona B1 -"Centrale/STRADA COMUNALE VECCHIA E PESSIONE", e, più precisamente, al piano interrato di un complesso immobiliare con ingresso dai civici nn. 16-18-20-22-24-26-28:

box singolo della superficie commerciale di 19,00 mq., con accesso da portone elettrico privo di numero civico di strada individuata in loco come via Palmieri, ma catastalmente ancora indicata come via Moncalvo, e quindi da una rampa che conduce al piano autorimesse.

Allo stato attuale il box risulta privo del tramezzo di separazione con il lotto adiacente, sempre di proprietà di parte eseguita, per cui di fatto appare come un unico ampio locale della larghezza di circa 623 cm, con pilastro centrale in acciaio ed altezza interna di 2,5 m. Il portone di ingresso è in

metallo basculante, la pavimentazione in battuto di calcestruzzo. Formerà oggetto di trasferimento unicamente quanto raffigurato nella scheda catastale del presente lotto. Dovrà essere ripristinato il muro divisorio, a cura e spese, da ripartirsi in parti uguali tra gli aggiudicatari di ciascun lotto.

Coerenze, con riferimento all'elaborato planimetrico: terrapieno, altra U.I. (sub. 4), corsia di manovra comune, altra U.I. (sub. 2).

Sono inoltre ricompresi nella vendita i diritti di comproprietà sull'area e sulle parti comuni e separatamente inalienabili del fabbricato di cui fanno parte, ai sensi di legge e in conformità al regolamento di condominio esistente.

DATI CATASTALI

Identificazione catastale a C.F., foglio 38 particella 375 sub. 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 88,31 Euro, indirizzo catastale: VIA MONCALVO, piano: S1. L'immobile fa parte di fabbricato insistente sul mappale n. 375, in precedenza identificato al catasto terreni come mappale n. 342 (già mappale n. 5 del fg. 38).

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi; la conformità andrà acquistata a cura e spese dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE

Si precisa che, ricorrendone i presupposti, la presente vendita potrà essere soggetta ad IVA, con le ordinarie aliquote di legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero ai fini della vendita. Il G.E. ha già emesso Ordine di liberazione, la cui esecuzione è a cura del Custode Giudiziario.

LOTTO QUARTO

In Comune di Riva Presso Chieri (TO), via Palmieri snc (catastalmente indicata come via Moncalvo), ubicata in zona ovest del Comune di Riva Presso Chieri, individua anche come zona B1 -"Centrale/STRADA COMUNALE VECCHIA E PESSIONE", e, più precisamente, al piano interrato di complesso immobiliare con ingresso dai civici nn. 16-18-20-22-24-26-28:

box singolo della superficie commerciale di 19,00 mq., con accesso da portone elettrico privo di numero civico di strada individuata in loco come via Palmieri, ma catastalmente ancora indicata come via Moncalvo, e quindi da una rampa che conduce al piano autorimesse.

Allo stato attuale il box risulta privo del tramezzo di separazione con il lotto adiacente, sempre di proprietà di parte eseguita, per cui di fatto appare come un unico ampio locale della larghezza di circa 623 cm, con pilastro centrale in acciaio ed altezza interna di 2,5 m. Il portone di ingresso è in

metallo basculante, la pavimentazione in battuto di calcestruzzo. Formerà oggetto di trasferimento unicamente quanto raffigurato nella scheda catastale del presente lotto. Dovrà essere ripristinato il muro divisorio, a cura e spese, da ripartirsi in parti uguali tra gli aggiudicatari di ciascun lotto.

Coerenze, con riferimento all'elaborato planimetrico: terrapieno, altra U.I. (sub. 5), corsia di manovra comune, altra U.I. (sub. 3).

Sono inoltre ricompresi nella vendita i diritti di comproprietà sull'area e sulle parti comuni e separatamente inalienabili del fabbricato di cui fanno parte, ai sensi di legge e in conformità al regolamento di condominio esistente.

DATI CATASTALI

Identificazione catastale a C.F. foglio 38 particella 375 sub. 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 88,31 Euro, indirizzo catastale: VIA MONCALVO, piano: S1. L'immobile fa parte di fabbricato insistente sul mappale n. 375, in precedenza identificato al catasto terreni come mappale n. 342 (già mappale n. 5 del fg. 38).

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi; la conformità andrà acquistata a cura e spese dell'aggiudicatario.

REGIME FISCALE

Si precisa che, ricorrendone i presupposti, la presente vendita potrà essere soggetta ad IVA, con le ordinarie aliquote di legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero ai fini della vendita. Il G.E. ha già emesso Ordine di liberazione, la cui esecuzione è a cura del Custode Giudiziario.

CONDIZIONI COMUNI AI LOTTI TERZO E QUARTO

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Non è stato possibile il C.T.U. reperire gli estremi di trascrizione del regolamento di Condominio. La documentazione ricevuta dall'amministratore individua il complesso immobiliare di via Palmieri 16-28 come "Condominio IL PRATO"; il C.T.U. riferisce che l'Amministratore ha precisato che *"il condominio non ha le tabelle millesimali, pertanto le spese vengono suddivise in parti uguali tra i condomini e, le sole spese riferite ai box, sempre in parti uguali, in base ai garage posseduti"*.

Vincoli

In base alla lettura del titolo di provenienza, l'appezzamento di terreno su cui è stato edificato il complesso di cui sono parti le autorimesse oggetto di pignoramento è gravato da servitù di passaggio, come risulta dalla planimetria esplicativa di cui alla tavola 04 del Piano Esecutivo Convenzionato di cui alla pratica edilizia n. 1/pec/2006, compreso tra le lettere A-B-C-D-A,

allegata alla lettera "B" del titolo di provenienza. Su tale passaggio privato è consentito anche quello interrato di condutture idriche, fognarie e del gas, linee elettriche e telefoniche al servizio dei mappali n. 341 e 342 del Fg. 38. Il trasferimento sarà fatto ed accettato con espresso richiamo e sotto l'osservanza della convenzione edilizia stipulata con il Comune di Riva Presso Chieri con atto a rogito Notaio Luigi MUSSO del 03/11/2006 rep. 74896, registrato a Torino il 10/11/2006 al n. 8987.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Arch. Giovanni Rosotto) si evince che il complesso immobiliare di via Palmieri 16-18-20-22-24-26-28 è stato realizzato in data posteriore al 1° settembre 1967.

PRATICHE EDILIZIE

pratica edilizia n. 2006/144 - permesso di costruire n. 5/07 del 08/02/2007 per costruzione di nuovi edifici residenziali; pratica edilizia n. 2008/059 - Denuncia di Inizio Attività - variante al P.d.C. n. 5/07 del 08/02/2007 per modifiche interne e di prospetto lato strada privata (lato ingressi); certificato di agibilità n. 3/2018 del 16/05/2018, con fine lavori del 25/09/2008.

CONFORMITA' EDILIZIA

Gli immobili non risultano regolari sotto il profilo edilizio-amministrativo, in quanto non è stato realizzato il muro divisorio tra le due autorimesse di proprietà di parte esecutata (sub. 3 - distinto come "BOX 6" nelle pratiche comunali sopraccitate e sub. 4 - distinto come "BOX 7" nelle pratiche comunali sopraccitate).

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.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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 gli immobili oggetto del lotto terzo e quarto non hanno l'obbligo di dotarsi di detto attestato.

ULTERIORI PRECISAZIONI RIGUARDANTI TUTTI I LOTTI

MUTUO FONDIARIO

Tutti i lotti sono gravati da mutuo fondiario. Si legga infra (punto B.4) per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario.

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. Sono inoltre ricompresi nella vendita i diritti di comproprietà sull'area e sulle parti comuni e separatamente inalienabili del fabbricato di cui fanno parte, ai sensi di legge e in conformità al regolamento di condominio esistente sopra citato.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessita 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 dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO PRIMO

PREZZO BASE: € 102.000,00

OFFERTA MINIMA: € 76.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

LOTTO SECONDO

PREZZO BASE: € 149.000,00

OFFERTA MINIMA: € 111.750,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

LOTTO TERZO

PREZZO BASE: € 7.500,00

OFFERTA MINIMA: € 5.625,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00

LOTTO QUARTO

PREZZO BASE: € 7.500,00

OFFERTA MINIMA: € 5.625,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 07 LUGLIO 2025 ore 12,30 con le precisazioni di cui infra

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 08 LUGLIO 2025 ore 15,00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: in Torino, C.so Matteotti n. 42 presso lo studio del delegato

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO (per singolo lotto)

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT26I030480100000000097484 intestato alla procedura, in essere presso Banca del Piemonte S.p.A.

GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net S.p.A. (www.spazioaste.it)

PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE

- 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.

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'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 casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di "posta elettronica certificata" dell'offerente.

La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da distinte fasi ovvero:

1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;
2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui infra);
3. 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 delle

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 25 (“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.

Quanto a ciò si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.

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

Una volta inviata 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. Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro il termine di presentazione delle offerte di cui sopra.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12,30 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 dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta)** con la precisazione che nel caso in cui all'udienza di deliberazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data e l'orario 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 a pena di inammissibilità i seguenti documenti:

- = copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;
- = copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;
- = 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 o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;
- = 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 al 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”.

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:

= 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.

= gli **avvocati** possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell’art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.. Si precisa fin d’ora che nel caso di offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all’offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all’atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

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 del Piemonte S.p.A., alle coordinate IBAN IT26I030480100000000097484 intestato a Esecuzione Immobiliare RGE 481/2024.

La cauzione si riterrà versata solamente se l’importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno 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 ritorno, 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.

Al Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (scala C, 4° piano – stanza n. 41102 nei seguenti giorni ed orari: lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 **previo necessario appuntamento telefonico al n. 011/4329609**) 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. E’ possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

A.7 – CUSTODIA

L’immobile è affidato in custodia al sottoscritto Avv. Alberto Frascà (contattabile al SERVIZIO CUSTODIE ai seguenti recapiti: mail: fra.mor.servizi@gmail.com; telefono: 011.19.82.61.27). Le attività di custodia saranno svolte dal sottoscritto professionista anche avvalendosi di ausiliari. Gli interessati all’acquisto hanno facoltà di contattare il professionista delegato ai sopra indicati recapiti per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito all’immobile messo in vendita e concordare i tempi dell’eventuale visita.

Le visite dell’immobile potranno essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

N.B. 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.

Le richieste visita potranno essere effettuate utilizzando l’apposita funzione presente sul Portale delle Vendite Pubbliche.

- 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 eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio in Torino, C.so Giacomo Matteotti n. 42.

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 in Torino, C.so Giacomo Matteotti n. 42, nei seguenti giorni ed orari: lun.-ven. ore 9:00-12:00/15:00-18,00.

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 8 luglio 2025 alle ore 15,00.**

Il professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle offerte.

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.

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 il giorno 8 luglio 2025 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà dopo tre**

giorni (11 luglio 2025); 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.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata per il **giorno 11 luglio 2025 alle ore 15,00 o diverso orario conseguente all'estensione delle operazioni di gara.**

L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

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

B.3 – DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE E DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario, entro il versamento del saldo prezzo, dovrà dichiarare:

- a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;
- b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio);
- c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio (si veda il punto B.5 per il dettaglio);

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

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

fondario 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.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.

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.5 – DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)

Ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Unitamente alla dichiarazione di cui sopra, il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica cd. antiriciclaggio di cui sopra.

B.7 – 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 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 (<https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/>) o essere richiesto al custode.

* * * *

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge, almeno 50 giorni prima della data dell'asta:

= 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 www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.torino.it.

Torino, 10 aprile 2025

Il professionista delegato

Avv. Alberto Frascà