

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.E. 706/2024, il Professionista dott.ssa Paola BATTISTA, delegato dal G.E. dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza con ordinanza di delega in data 15.05.2025

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 del seguente immobile:

LOTTO UNO:

in Comune di **Vinovo – Via Marconi n.7:**

Al piano terreno rialzato (primo fuori terra): un **appartamento** con ingresso da vano scala comune oltreché da scala esclusiva nel cortile, composta da ingresso, tinello-cucina, camera, ripostiglio, bagno e balcone.

Al piano seminterrato: un **locale** ad uso cantina.

Coerenze: alloggio: a nord altra proprietà, a sud-est cortile condominiale, a sud-ovest vano scala comune, a nord-ovest corridoio comune e alloggio n. 2; - cantina: via Marconi, altra proprietà, cantina n. 6, corridoio comune e cantina n. 2. Il riferimento al piano è incompleto ed è da intendersi: T-S1. Le coerenze sono state tratte dall'atto di divisione a rogito Notaio Mario Levati di Carignano del 25 ottobre 1979, repertorio numero 33047/17787, nel quale è stato precisato che l'alloggio e la cantina sono entrambi individuati con il numero "1" e sono entrambi tinteggiati in colore verde nelle piante dei relativi piani comprese nell'elaborato grafico allegato all'atto.

Occupazione: L'immobile è occupato dal debitore. Verrà emesso l'ordine di liberazione a mezzo del custode (con spese a carico della procedura), nelle forme di cui all'art.560 c.p.c., salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario al più tardi al momento del saldo prezzo.

Dati Catastali: L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 24, particella 574, sub. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, Superficie catastale 75,00 mq., Rendita Catastale euro 224,66=, piano T.

LOTTO DUE:

in Comune di **Vinovo – Via Marconi n.7:**

Al piano secondo mansardato (terzo fuori terra): un **appartamento** composta da ingresso, soggiorno, tinello con cucinino, due camere, ripostiglio, bagno e balconi.

Al piano seminterrato: un **locale** ad uso cantina.

Coerenze: alloggio: via Marconi, alloggio n. 6, vano scala, cortile comune e proprietà Comune di Vinovo o aventi causa; - cantina: corridoio comune, cantina n. 2, vano contatori Enel e magazzino. Le coerenze sono state tratte dal titolo di provenienza, nel quale è stato precisato che l'alloggio e la cantina sono entrambi individuati con il numero "7" nelle piante dei relativi piani comprese nell'elaborato grafico allegato all'atto di divisione a rogito Notaio Levati del 14 aprile 1970, rep. 15115/8380, registrato in Carignano il 5 maggio 1970 al numero 623 volume 92.

Occupazione: L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione tipo 4+4 stipulato in data 01/10/2021, con scadenza al 30/09/2025 dell'importo di euro 6.000,00 annui.

Dati Catastali: L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati come segue: Foglio 24, particella 574, sub. 7, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 128,00 mq., Rendita Catastale euro 639,12=, piano 2.

LOTTO TRE:

in Comune di **Vinovo – Via Don Minzoni n.20:**

Villino: costituente porzione di più ampio fabbricato abitativo bifamiliare elevato a due piani fuori terra oltre piani interrato e sottotetto, articolata in:

- piano interrato: disimpegno, cantina suddivisa senza titolo edilizio in due locali, lavanderia, locale centrale termica e autorimessa suddivisa senza titolo edilizio in due locali;
- piano terreno (1° f.t.): ingresso su soggiorno, cucina, ripostiglio sottoscala, bagno e area scoperta pertinenziale;
- piano primo (2° f.t.): disimpegno, camera, camera con cabina armadio, bagno e tre balconi.

Terreno vincolato standard: striscia di terreno sita in Via San Desiderio n.42, con superficie catastale (non misurata) di 75 metri quadrati, destinata a camminamento pedonale della Via San Desiderio.

Coerenze: Foglio 23 particella 1178 sub. 3, categoria A/7: particelle numeri 778 e 796 del Foglio 23, via Don Minzoni, unità immobiliare censita in Catasto Fabbricati al Foglio 23, particella numero 1178 subalterno 6 e particella n. 957 del Foglio 23. Coerenze riferite all'elaborato planimetrico e alla mappa catastali.

Foglio 23 particella 1178 sub. 5, categoria C/6: particelle numeri 778 e 796 del Foglio 23, via Don Minzoni, unità immobiliare censita in Catasto Fabbricati al Foglio 23, particella numero 1178 subalterno 6 e particella n. 957 del Foglio 23. Coerenze riferite all'elaborato planimetrico ed all'estratto di mappa catastali. L'aggiornamento planimetrico è conseguente alla richiesta di correzione dell'errato abbinamento di planimetria inviata dal perito al Contact Center dell'Agenzia delle Entrate.

Terreno: particella n.1170 del Foglio 23, Via Don Minzoni, Via San Desiderio e particella n.958 del Foglio 23.

Occupazione: L'immobile e' occupato dal debitore. Verra' emesso l'ordine di liberazione a mezzo del custode (con spese a carico della procedura), nelle forme di cui all'art.560 c.p.c., salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario al piu' tardi al momento del saldo prezzo.

Dati Catastali: L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 23, particella 1178, sub. 3, categoria A/7, classe 2, consistenza 8 vani, Superficie catastale 188,00 mq., Rendita Catastale euro 1.074,23=, piano S1-T-1.

Foglio 23, particella 1178, sub. 5, categoria C/6, classe 2, consistenza 56 mq., Rendita Catastale euro 222,70=, piano S1.

Terreno: Foglio 23, particella 957 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato/classe 1, superficie 75 mq., reddito agrario 0,64 €, reddito dominicale 0,89 €.

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI:

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo processuale (perizia Ing. Marco Crepaldi) risultano le seguenti informazioni da un punto di vista edilizio-urbanistico:

"LOTTO UNO:

Nulla osta N. 51/1966, per lavori di nuova costruzione di casa di civile abitazione a 2 piani fuori terra e piano mansarde e ampliamento capannone ad uso magazzino, rilasciata il 01/08/1966 con il n. 51 di protocollo.

Come si rileva dall'allegata nota Prot. n. 3892 del 28 febbraio 2025, il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Vinovo ha riferito "che il nulla osta n. 51 del 01.08.1966 presso l'archivio edilizia privata è privo di elaborati".

Nulla osta N. 51bis/67, per lavori di costruzione casa per civile abitazione a piani fuori terra + 1 mansardato; ampliamento magazzino, rilasciata il 06/03/1967 con il n. 51 bis di protocollo.

La relativa domanda specifica che si tratta di una variante al "permesso n. 51 rilasciato il 29.7.1966"; si evidenzia che quest'ultima data si riferisce a quella di protocollazione della domanda e non a quella di rilascio del Nulla osta (1° agosto 1966).

Variante a permesso edilizio di costruzione n. 51 del 1.8.1966 e n. 51 bis del 6.3.1967 N. 51tris/67, rilasciata il 06/10/1967 con il n. 51 tris di protocollo

Dichiarazione di abitabilità N. 18, per lavori di nuova costruzione casa di Via Marconi n. 7, rilasciata il 24/06/1968 con il n. 18 di protocollo

Permesso edilizio N. 64/1970, per lavori di costruzione cabina Enel privata al piano seminterrato, rilasciata il 04/12/1970 con il n. 64 di protocollo

Autorizzazione o Concessione edilizia N. 7/1982, per lavori di formazione di centrale termica al piano seminterrato, rilasciata il 18/02/1982 con il n. 7 di protocollo

Autorizzazione o Concessione edilizia N. 38/1983, per lavori di apertura botola di ispezione nel marciapiede per cabina Enel, rilasciata il 25/05/1983 con il n. 38 di protocollo

Denuncia di inizio attività (DIA) N. 73/2010, per lavori di sostituzione del preesistente manto di copertura in eternit con tegole in laterizio, presentata il 04/06/2010 con il n. 5941 di protocollo.

La pratica è stata presentata dall'amministratore di condominio ed è priva di relazione di asseverazione. L'elaborato grafico progettuale indica che si tratta di una DIA in sanatoria. Lavori terminati in data 27 ottobre 2010, come risulta da certificato di collaudo finale Prot. n. 1539 del 3 marzo 2014.

Situazione Urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale n. 43.10163 del 11/11/1991.

Conformità Catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità: riferimento ai piani incompleto (indicato soltanto il piano T dell'alloggio e non anche il piano S1 della cantina pertinenziale) (normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010, n. 78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

- presentazione di Modello Unico Istanza (Mod. 9T-MUI): €.150,00

LOTTO DUE:

Nulla osta N. 51/1966, per lavori di nuova costruzione di casa di civile abitazione a 2 piani fuori terra e piano mansarde e ampliamento capannone ad uso magazzino, rilasciata il 01/08/1966 con il n. 51 di protocollo.

Come si rileva dall'allegata nota Prot. n. 3892 del 28 febbraio 2025, il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Vinovo ha riferito "che il nulla osta n. 51 del 01.08.1966 presso l'archivio edilizia privata è privo di elaborati".

Nulla osta N. 51bis/67, per lavori di costruzione casa per civile abitazione a 2 piani fuori terra + 1 mansardato; ampliamento magazzino, rilasciata il 06/03/1967 con il n. 51 bis di protocollo.

La relativa domanda specifica che si tratta di una variante al "permesso n. 51 rilasciato il 29.7.1966";

si evidenzia che quest'ultima data si riferisce a quella di protocollazione della domanda e non a quella di rilascio del Nulla osta (1° agosto 1966).

Variante a permesso edilizio di costruzione n. 51 del 1.8.1966 e n. 51 bis del 6.3.1967 N. 51tris/67, rilasciata il 06/10/1967 con il n. 51 tris di protocollo

Dichiarazione di abitabilità N. 18, per lavori di nuova costruzione casa di Via Marconi n. 7, rilasciata il 24/06/1968 con il n. 18 di protocollo

Permesso edilizio N. 64/1970, per lavori di costruzione cabina Enel privata al piano seminterrato, rilasciata il 04/12/1970 con il n. 64 di protocollo

Autorizzazione o Concessione edilizia N. 7/1982, per lavori di formazione di centrale termica al piano seminterrato, rilasciata il 18/02/1982 con il n. 7 di protocollo

Autorizzazione o Concessione edilizia N. 38/1983, per lavori di apertura botola di ispezione nel marciapiede per cabina Enel, rilasciata il 25/05/1983 con il n. 38 di protocollo

Denuncia di inizio attività (DIA) N. 73/2010, per lavori di sostituzione del preesistente manto di copertura in eternit con tegole in laterizio, presentata il 04/06/2010 con il n. 5941 di protocollo.

La pratica è stata presentata dall'amministratore di condominio ed è priva di relazione di asseverazione. L'elaborato grafico progettuale indica che si tratta di una DIA in sanatoria. Lavori terminati in data 27 ottobre 2010, come risulta da certificato di collaudo finale Prot. n. 1539 del 3 marzo 2014.

Situazione Urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale n. 43.10163 del 11/11/1991

Giudizio di Conformità:

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione di porzione di tramezzo (e della relativa porta) di separazione tra ingresso e soggiorno (locale in aderenza al vano scala condominiale); cantina realizzata in modo differente dai progetti assentiti (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia) e s.m.i.)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

- *Opere edili per il ripristino di tramezzo con porta; onorari professionali, oneri di legge e sanzioni per sanatoria riguardante il piano cantine da predisporre in concorso con i proprietari delle restanti unità immobiliari del fabbricato.: €2.000,00*

La cantina è stata realizzata con minore superficie rispetto a quanto previsto nell'ultimo progetto di variante e con porta di ingresso collocata in posizione differente, verosimilmente per consentire la formazione, all'interno del perimetro originariamente previsto, di un autonomo locale contatori elettrici.

Conformità Catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità: riferimento ai piani incompleto (indicato soltanto il piano 2 dell'alloggio e non anche il piano S1 della cantina pertinenziale); rappresentazione grafica di tramezzo con porta non più esistente. (normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010, n. 78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

- *presentazione di Modello Unico Istanza (Mod. 9T-MUI): €150,00*

La conformità catastale verrà conseguita con la ricostruzione del tramezzo con porta che divide l'ingresso dal soggiorno (locale in aderenza al vano scale condominiale), il cui onere è stato conteggiato nel giudizio di conformità edilizia, nonché mediante presentazione di Modello Unico Istanza (Mod. 9T-MUI) il cui costo è stato individuato in 150,00 euro.

LOTTO TRE:

Nulla osta N. 50/1973, per lavori di nuova costruzione casa di civile abitazione a 2 piani fuori terra (lotto 11) e piano seminterrato, rilasciata il 04/09/1973 con il n. 50 di protocollo

Nulla osta N. 50bis/1974, per lavori di variante a precedente licenza edilizia n. 50 del 4 settembre 1973, rilasciata il 10/06/1974 con il n. 50 bis di protocollo

Nulla osta N. 50tris/1976, per lavori di variante a precedente licenza edilizia n. 50 bis del 10 giugno 1974, rilasciata il 06/05/1976 con il n. 50 tris di protocollo

Concessione edilizia N. 50quater/1977, per lavori di variante a precedenti L.E. n. 50, 50 bis e 50 tris, rilasciata il 23/12/1977 con il n. 50 quater di protocollo

Dichiarazione di abitabilità N. 16, agibilità del 13/10/1978 con il n. 16 di protocollo

Concessione edilizia N. 81/1988, per lavori di ristrutturazione ed ampliamento casa di civile abitazione a 2 piani fuori terra, rilasciata il 15/06/1988 con il n. 81 di protocollo

Situazione Urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale n. 43.10163 del 11/11/1991

Conformità' Edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità: parziali modifiche alla distribuzione interna e alla posizione delle porte dei piani terreno ed interrato; formazione di tramezzo con varco all'interno del locale cantina al piano interrato, con conseguente realizzazione di due locali tra loro comunicanti; installazione di portone basculante con conseguente suddivisione del locale autorimessa in due distinti vani. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia) e s.m.i.)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

- *Opere edili ed impiantistiche necessarie per la demolizione di quanto realizzato in difformità, con ripristino dello stato legittimo assentito.: €.2.500,00*

Conformità' Catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità: indirizzo non più corrispondente all'attuale accesso, che avviene da Via Don Minzoni n. 20. (normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010, n. 78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

- *presentazione di Modello Unico Istanza (Mod. 9T-MUI): €.150,00*

La conformità catastale verrà conseguita con la demolizione delle opere realizzate in difformità dai progetti assentiti, il cui onere è stato conteggiato nel giudizio di conformità edilizia, nonché mediante presentazione di Modello Unico Istanza (Mod. 9T-MUI) il cui costo è stato individuato in 150,00 euro.

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.

ULTERIORI PRECISAZIONI:

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

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 necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per una più accurata descrizione 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 UNO:

PREZZO BASE: € 66.000,00

OFFERTA MINIMA: € 49.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 5.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 06.10.2025 ore 12 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 07.10.2025 ore 10:10

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Torino Corso Bolzano n.6 (Studio Schillaci)

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT44N 03268 01000 05240 13709 60

LOTTO DUE:

PREZZO BASE: € 136.000,00

OFFERTA MINIMA: € 102.000,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 10.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 06.10.2025 ore 12 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 07.10.2025 ore 10:15

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Torino Corso Bolzano n.6 (Studio Schillaci)

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT44N 03268 01000 05240 13709 60

LOTTO TRE:

PREZZO BASE: € 272.000,00

OFFERTA MINIMA: € 204.000,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 10.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 06.10.2025 ore 12 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 07.10.2025 ore 10:20

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Torino Corso Bolzano n.6 (Studio Schillaci)

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT44N 03268 01000 05240 13709 60

GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net Spa – 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 della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione.

Di detto manuale, si richiama in particolare l’avvertenza prevista a pagina 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 le ore 12 del 06.10.2025.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l’offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12 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 delibazione 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 Sella Spa, le cui coordinate sono: IBAN: **IT44N 03268 01000 05240 13709 60** intestato alla procedura “esecuzione immobiliare n. 706/2024”.

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 lotto n.” e nessun'altra indicazione.

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

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

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

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

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

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

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

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

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI

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

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 professionista delegato. 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 seguenti recapiti cellulare 346/80.95.215, email infopaolabattista@gmail.com, 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 19:00 ed il sabato dalle 9:00 alle 13:00, previo accordo con il custode.

- 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, Corso Bolzano n.6 (Studio Schillaci).

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate presso il proprio studio in Torino, Corso Bolzano n.6 (Studio Schillaci) previo appuntamento.

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 07.10.2025 alle ore 10:10 per il lotto uno, alle ore 10.15 per il lotto due e alle ore 10.20 per il lotto tre.

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 07.10.2025 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio**; in caso di rilancio presentato nei 3 (tre) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 3 (tre) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

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

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata per il **giorno 10.10.2025 alle ore 10:10 per il lotto uno, alle ore 10:15 per il lotto due e alle ore 10:20 per il lotto tre.**

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, 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 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, 21 maggio 2025

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Paola Battista

