

TRIBUNALE DI TORINO

Esecuzione immobiliare n° 842/2023

AVVISO DI VENDITA

Nella espropriazione immobiliare R.G.E. n° 842/2023, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Caterina Bertani con studio in Torino, Corso Vinzaglio n. 31,

promossa da

Xxxx

contro

Xxxx

Il sottoscritto Professionista Delegato Avv. Caterina Bertani,

. vista l'ordinanza di delega del G.E. presso il Tribunale di Torino dottoressa Jolanda Noli del giorno 13 giugno 2024

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 d.M. 32/2015, della piena proprietà dei seguenti beni immobili, da vendersi nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano.

LOTTO PRIMO

In comune di Bussoleno (TO), nel fabbricato a tre piani fuori terra e piano interrato, sito al civico numero 67 (sessantasette) di via Traforo:

. al piano terreno (primo fuori terra), con accesso dal vano scala condominiale, magazzino composto da due locali ad uso deposito con servizio e ripostiglio,

a confini: vano scala, negozi di cui ai subalterni 3 e 11, corridoio comune, salvo altri

Il tutto censito al N.C.E.U. del comune di Bussoleno al foglio 10, particella 269, sub. 12, via Traforo n. 67, interno A, piano T, cat. C/2, cl. 2, mq. 75, superficie

catastale mq. 97, r.c. € 135,57, in forza di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 9 dicembre 2004, pratica TO0608636 (n. 11685.1/2004). Precedentemente l'immobile era censito al foglio 10, particella 269, subalterno 7. Il tutto, più ampiamente e dettagliatamente descritto nella perizia in atti, viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, adiacenze e pertinenze e ragioni di comproprietà, sotto l'osservanza dell'atto di divisione a rogito Notaio Aldo Annese del 9 marzo 1974, rep. 22704/13185, registrato a Susa il 26 marzo 1974 al n. 695, in base al quale sono comuni e indivisibili "il tetto, il camino con relativa canna fumaria della centrale termica, la copertura, il cornicione con relative gronde, le discese pluviali, il vano scale, il locale serbatoio, il locale caldaia con relativa caldaia e bruciatore, il corridoio di disimpegno al piano terreno di accesso al vano scala con relativo portoncino e il sottotetto".

In ottemperanza al D.P.R. 380/2001 ed alla legge 47/85, la situazione urbanistica risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale, dagli accertamenti eseguiti dal perito in sito e presso l'Ufficio Tecnico del Comune, è la seguente:

- . la costruzione del fabbricato compendiate gli immobili oggetto di pignoramento risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;
- . successivamente è stata presentata Pratica Edilizia 1911/62 (Nulla Osta per formazione di vetrina e opere di sopraelevazione) e successiva variante 75/69 (Nulla Osta in variante rilasciato in data 4 giugno 1974);
- . per risanamento conservativo e redistribuzione interna del locale commerciale e realizzazione servizio igienico è stata presentata DIA prot. 4010 del 7 aprile 2003.

E' fatta salva la possibilità per l'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti, nei termini ed alle condizioni colà indicati, di avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, V comma, del D.P.R. 380/2001 e 40, VI comma, della Legge 47/85.

LOTTO SECONDO

In comune di Bussoleno (TO), nel fabbricato a tre piani fuori terra e piano interrato, sito al civico numero 67 (sessantasette) di via Traforo:

. al piano primo (secondo fuori terra), alloggio composto da cucina, tre camere, ripostiglio e servizio attualmente demoliti, veranda, balcone e terrazzo,

a confini: pianerottolo, vano scala, terrazzo di pertinenza dell'altro alloggio del piano censito al foglio 10 particella 269 subalterno 10, particelle 210, 955 e 208 del foglio 10 del Catasto Terreni e aria su via Traforo, salvo altri.

. al piano interrato un locale cantina,

a confini: corridoio comune, sottosuolo di via Traforo, particella 268 del foglio 10 del Catasto Terreni, altra cantina censita al foglio 10 particella 269 sub. 10, salvo altri.

. al piano interrato un altro locale cantina,

a confini: corridoio comune, cantina censita al foglio 10, particella 269, sub. 6, particella 208 del foglio 10 del Catasto Terreni e locali serbatoio del gasolio e caldaia, salvo altri.

Il tutto censito al N.C.E.U. del comune di Bussoleno al foglio 10, particella 269, sub. 9, via Traforo n. 67, interno A, piano S1 - 1, cat. A/3, cl. 1, vani 6, superficie catastale mq. 95 (escluse aree scoperte mq. 86), r.c. € 371,85, in forza di frazionamento del 21 novembre 1990 n. 16456/1990 (n. 16456/1190).

Precedentemente l'immobile era censito al foglio 10, particella 269, subalterno 3.

Si segnala che la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto

dell'immobile, essendo stati demoliti il servizio igienico ed il ripostiglio. L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese alla regolarizzazione della planimetria catastale. Diversamente da quanto indicato in perizia, l'aggiornamento dell'intestazione catastale è già stato eseguito a cura e spese della procedura.

Il tutto, più ampiamente e dettagliatamente descritto nella perizia in atti, viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, adiacenze e pertinenze e ragioni di comproprietà, sotto l'osservanza dell'atto di divisione a rogito Notaio Aldo Annese del 9 marzo 1974, rep. 22704/13185, registrato a Susa il 26 marzo 1974 al n. 695, in base al quale sono comuni e indivisibili "il tetto, il camino con relativa canna fumaria della centrale termica, la copertura, il cornicione con relative gronde, le discese pluviali, il vano scale, il locale serbatoio, il locale caldaia con relativa caldaia e bruciatore, il corridoio di disimpegno al piano terreno di accesso al vano scala con relativo portoncino e il sottotetto".

In ottemperanza al D.P.R. 380/2001 ed alla legge 47/85, la situazione urbanistica risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale, dagli accertamenti eseguiti dal perito in sito e presso l'Ufficio Tecnico del Comune, è la seguente:

- . la costruzione del fabbricato compendiate gli immobili oggetto di pignoramento risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;

- . successivamente è stata presentata Pratica Edilizia 1911/62 (Nulla Osta per formazione di vetrina e opere di sopraelevazione) e successiva variante 75/69 (Nulla Osta in variante rilasciato in data 4 giugno 1974);

- . per risanamento conservativo e redistribuzione interna del locale commerciale e

realizzazione servizio igienico è stata presentata DIA prot. 4010 del 7 aprile 2003;

. sussistono irregolarità edilizie, meglio descritte nella perizia di stima, che dovranno essere sanate a cura e spese dell'aggiudicatario.

E' comunque fatta salva la possibilità per l'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti, nei termini ed alle condizioni colà indicati, di avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, V comma, del D.P.R. 380/2001 e 40, VI comma, della Legge 47/85.

L'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

LOTTO TERZO

In comune di Bussoleno (TO), nel fabbricato a tre piani fuori terra e piano interrato, sito al civico numero 67 (sessantasette) di via Traforo:

. al piano secondo (terzo fuori terra), alloggio composto da corridoio – disimpegno, cucina, due camere, servizio, veranda e due balconi, a confini: pianerottolo, vano scala, aria su terrazzo del piano primo, particelle 955 e 208 del foglio 10 del Catasto Terreni, aria su via Traforo ed altro alloggio del piano censito al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 269 subalterno 6, salvo altri.

. al piano interrato un locale cantina, a confini: vano scala, particelle 210 e 955 del foglio 10 del Catasto Terreni e cantina censita al foglio 10 particella 269 subalterno 6, salvo altri.

Il tutto censito al N.C.E.U. del comune di Bussoleno al foglio 10, particella 269, sub. 5, via Traforo n. 67, piano S1 - 2, cat. A/3, cl. 1, vani 4,5, superficie catastale mq. 81 (escluse aree scoperte mq. 79), r.c. € 278,89.

Si segnala che la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto dell'immobile a causa dello spostamento e abbattimento di porte e tramezzature interne. L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese alla regolarizzazione della planimetria catastale.

L'unità immobiliare è occupata in forza di contratto di locazione opponibile all'aggiudicatario, della durata di 4 anni a partire dal 1 giugno 2013, tacitamente rinnovabile di 4 anni.

Il tutto, più ampiamente e dettagliatamente descritto nella perizia in atti, viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, adiacenze e pertinenze e ragioni di comproprietà, sotto l'osservanza dell'atto di divisione a rogito Notaio Aldo Annese del 9 marzo 1974, rep. 22704/13185, registrato a Susa il 26 marzo 1974 al n. 695, in base al quale sono comuni e indivisibili "il tetto, il camino con relativa canna fumaria della centrale termica, la copertura, il cornicione con relative gronde, le discese pluviali, il vano scale, il locale serbatoio, il locale caldaia con relativa caldaia e bruciatore, il corridoio di disimpegno al piano terreno di accesso al vano scala con relativo portoncino e il sottotetto".

In ottemperanza al D.P.R. 380/2001 ed alla legge 47/85, la situazione urbanistica risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale, dagli accertamenti eseguiti dal perito in sito e presso l'Ufficio Tecnico del Comune, è la seguente:

. la costruzione del fabbricato compendiate gli immobili oggetto di pignoramento risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;

. successivamente è stata presentata Pratica Edilizia 1911/62 (Nulla Osta per formazione di vetrina e opere di sopraelevazione) e successiva variante 75/69

(Nulla Osta in variante rilasciato in data 4 giugno 1974);

. per risanamento conservativo e redistribuzione interna del locale commerciale e realizzazione servizio igienico è stata presentata DIA prot. 4010 del 7 aprile 2003;

. sussistono irregolarità edilizie, meglio descritte nella perizia di stima, che dovranno essere sanate a cura e spese dell'aggiudicatario.

E' comunque fatta salva la possibilità per l'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti, nei termini ed alle condizioni colà indicati, di avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, V comma, del D.P.R. 380/2001 e 40, VI comma, della Legge 47/85.

L'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

LOTTO QUARTO

In comune di Bussoleno (TO), nel fabbricato a tre piani fuori terra e piano interrato, sito al civico numero 67 (sessantasette) di via Traforo:

. al piano secondo (terzo fuori terra), alloggio composto da ingresso su soggiorno, cucina, due camere, servizio e veranda e due balconi,

a confini: pianerottolo, altro alloggio del piano censito al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 269 sub. 5 (lotto 3), aria su via Traforo, particella 268 del foglio 10 del Catasto Terreni, aria su terrazzo del piano primo e vano scala, salvo altri;

. al piano interrato un locale cantina,

a confini: corridoio comune, cantina censita al foglio 10 particella 269 sub. 5, particelle 955 e 208 del foglio 10 del Catasto Terreni e cantina censita al foglio 10, particella 269, sub. 9, salvo altri.

Il tutto censito al N.C.E.U. del comune di Bussoleno al foglio 10, particella 269, sub. 6, via Traforo n. 67, piano S1 - 2, cat. A/3, cl. 1, vani 4,5, superficie catastale mq. 76 (escluse aree scoperte mq. 74), r.c. € 278,89.

Si segnala che la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto dell'immobile a causa dello spostamento e abbattimento di porte e tramezzature interne. L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese alla regolarizzazione della planimetria catastale.

L'unità immobiliare è occupata in forza di contratto di locazione opponibile all'aggiudicatario, della durata di 4 anni a partire dal 1 ottobre 2013, tacitamente rinnovabile di 4 anni.

Il tutto, più ampiamente e dettagliatamente descritto nella perizia in atti, viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, adiacenze e pertinenze e ragioni di comproprietà, sotto l'osservanza dell'atto di divisione a rogito Notaio Aldo Annese del 9 marzo 1974, rep. 22704/13185, registrato a Susa il 26 marzo 1974 al n. 695, in base al quale sono comuni e indivisibili "il tetto, il camino con relativa canna fumaria della centrale termica, la copertura, il cornicione con relative gronde, le discese pluviali, il vano scale, il locale serbatoio, il locale caldaia con relativa caldaia e bruciatore, il corridoio di disimpegno al piano terreno di accesso al vano scala con relativo portoncino e il sottotetto".

In ottemperanza al D.P.R. 380/2001 ed alla legge 47/85, la situazione urbanistica risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale, dagli accertamenti eseguiti dal perito in sito e presso l'Ufficio Tecnico del Comune, è la seguente:

. la costruzione del fabbricato compendiante gli immobili oggetto di

pignoramento risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;

. successivamente è stata presentata Pratica Edilizia 1911/62 (Nulla Osta per formazione di vetrina e opere di sopraelevazione) e successiva variante 75/69 (Nulla Osta in variante rilasciato in data 4 giugno 1974);

. per risanamento conservativo e redistribuzione interna del locale commerciale e realizzazione servizio igienico è stata presentata DIA prot. 4010 del 7 aprile 2003;

. sussistono irregolarità edilizie, meglio descritte nella perizia di stima, che dovranno essere sanate a cura e spese dell'aggiudicatario.

E' comunque fatta salva la possibilità per l'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti, nei termini ed alle condizioni colà indicati, di avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, V comma, del D.P.R. 380/2001 e 40, VI comma, della Legge 47/85.

L'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità: l'esistenza di eventuali vizi, mancanze di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti o strutture alle vigenti normative, spese condominiali insolute – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualsiasi altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso degli offerenti per la visita, non potranno dar luogo ad alcun indennizzo, riduzione del prezzo o revoca

dell'aggiudicazione.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia del 12 maggio 2024 depositata nella procedura esecutiva dall'esperto Arch. Sandra Bergamasco, consultabile sui siti internet www.astalegale.net e www.tribunale.torino.it.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

La vendita con gara telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 del D.M. 32 del 26 febbraio 2015 avverrà alle seguenti condizioni:

LOTTO PRIMO

- **Prezzo base: € 8.000,00**
- **Offerta minima: € 6.000,00**
- **Rilancio minimo in caso di gara: € 200,00**
- **Data, ora e luogo apertura buste: martedì 23 settembre 2025 ore 11:00**
tramite la piattaforma web www.astetelematiche.it, con accesso mediante credenziali da richiedere a cura della parte medesima.
- **L'eventuale gara telematica avrà inizio il giorno 23 settembre 2025** alla fine delle operazioni di apertura delle offerte e terminerà tre giorni dopo (26 settembre 2025) nell'esatto orario di inizio della gara, salvo autoestensione.

LOTTO SECONDO

- **Prezzo base: € 25.200,00**
- **Offerta minima: € 18.900,00**
- **Rilancio minimo in caso di gara: € 500,00**
- **Data, ora e luogo apertura buste: martedì 23 settembre 2025 ore 11:10**
tramite la piattaforma web www.astetelematiche.it, con accesso mediante credenziali da richiedere a cura della parte medesima.
- **L'eventuale gara telematica avrà inizio il giorno 23 settembre 2025** alla

fine delle operazioni di apertura delle offerte e terminerà tre giorni dopo (26 settembre 2025) nell'esatto orario di inizio della gara, salvo autoestensione.

LOTTO TERZO

- **Prezzo base: € 21.200,00**
- **Offerta minima: € 15.900,00**
- **Rilancio minimo in caso di gara: € 500,00**
- **Data, ora e luogo apertura buste: martedì 23 settembre 2025 ore 11:20** tramite la piattaforma web www.astetelematiche.it, con accesso mediante credenziali da richiedere a cura della parte medesima.
- **L'eventuale gara telematica avrà inizio il giorno 23 settembre 2025** alla fine delle operazioni di apertura delle offerte e terminerà tre giorni dopo (26 settembre 2025) nell'esatto orario di inizio della gara, salvo autoestensione.

LOTTO QUARTO

- **Prezzo base: € 19.200,00**
- **Offerta minima: € 14.400,00**
- **Rilancio minimo in caso di gara: € 500,00**
- **Data, ora e luogo apertura buste: martedì 23 settembre 2025 ore 11:30** tramite la piattaforma web www.astetelematiche.it, con accesso mediante credenziali da richiedere a cura della parte medesima.
- **L'eventuale gara telematica avrà inizio il giorno 23 settembre 2025** alla fine delle operazioni di apertura delle offerte e terminerà tre giorni dopo (26 settembre 2025) nell'esatto orario di inizio della gara, salvo autoestensione.

PER TUTTI I LOTTI

- **Termine di presentazione delle offerte: 22 settembre 2025 ore 12:30**
- **Data, ora e luogo aggiudicazione definitiva: 26 settembre 2025 ore 12:00** presso lo studio del Professionista Delegato, in Torino, Corso Vinzaglio n.

31.

- **IBAN per deposito cauzione:** IT26 J030 4801 0000 0000 0096 974 – Banca del Piemonte S.p.a. – Esecuzione Immobiliare R.G.E. 842/2023 Tribunale di Torino
- **Gestore della vendita telematica sincrona:** Astegiudiziarie Inlinea S.p.a. (www.astetelematiche.it)

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

Nel caso in cui non vengano presentate offerte né istanze di assegnazione, il Delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art. 164 bis c.p.c.

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE.

CHI PUO' PARTECIPARE: Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

E' altresì ammessa l'offerta per persona da nominare ex art. 579 comma 3° c.p.c. solo se presentata da un avvocato.

Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni: con apposita dichiarazione da allegare in copia scansionata all'offerta), residenza, recapito telefonico ed eventuale indirizzo email dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo il caso di offerta per persona da nominare ritualmente formulata), allegando all'offerta, a pena di inammissibilità, copia della carta di identità in corso di validità (o di altro valido documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale.

Se l'offerente è extracomunitario dovrà allegare all'offerta anche copia del Permesso di Soggiorno in corso di validità.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, con apposita dichiarazione da allegare in copia scansionata).

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare all'offerta, a pena di inammissibilità.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa".

Società ed altri enti: indicare denominazione, sede dell'ente, codice fiscale e Partita IVA, allegando all'offerta, a pena di inammissibilità, copia della carta di identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulti l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri nonché l'oggetto sociale della società ed i dati della stessa o dell'ente.

Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, a pena di inammissibilità, la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA: L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività che, a norma degli

articoli 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio in Torino, Corso Vinzaglio n. 31.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E CAUZIONE: L'offerta deve essere presentata e trasmessa con le modalità di cui agli artt. 12 e 13 del D.M. 26/2/15 n. 32.

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo Web Ministeriale "offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" 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 delle Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia:

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica", oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Si precisa che, a pena di inammissibilità della domanda:

1. il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;
2. 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.

E' pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e su quelli dei Gestori delle vendite il “**Manuale utente per l’invio dell’offerta**” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica.

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta indicato nel presente avviso di vendita: l’offerta pertanto 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 **12:30 del giorno 22 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.

Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l’offerta telematica, non sarà più possibile modificarla o cancellarla. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta ovvero all’indirizzo PEC di trasmissione dell’offerta.

Contenuto dell’offerta: oltre ai dati ed ai documenti già precedentemente indicati, l’offerta deve contenere i dati elencati nell’art. 12 del DM 26.2.2015, n. 32, tra cui i dati identificativi del bene per il quale è proposta e la sua descrizione, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione definitiva), la dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e di ogni

altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, la copia della contabile del versamento della cauzione, nonché gli estremi del conto corrente bancario dell'offerente (compreso l'IBAN) sul quale il professionista delegato dovrà bonificare la restituzione della cauzione per l'eventualità che l'offerente non si renda aggiudicatario del bene.

Versamento della cauzione: la cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore all'Offerta minima), dev'essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a "Esecuzione Immobiliare n. 842/2023 Tribunale di Torino", presso la Banca del Piemonte Spa, le cui coordinate IBAN sono:

IT26 J030 4801 0000 0000 0096 974

con causale "versamento cauzione per Procedura Esecutiva Immobiliare del Tribunale di Torino RGE n. 842/2023".

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente della Procedura entro il termine per la presentazione delle offerte: qualora entro tale termine non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla Procedura, la cauzione si riterrà NON versata e l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario su conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Pagamento del bollo: L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo

dovuto per legge in modalità telematica.

Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> “Pagamenti di marche da bollo digitali”, seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l’invio dell’offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all’offerta trasmessa all’indirizzo PEC del Ministero.

Assistenza ed informazioni: Per ricevere assistenza l’utente potrà contattare il gestore della vendita via email o al call center ai numeri ed all’indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

Presso il Tribunale di Torino (corso Vittorio Emanuele II n. 130), Scala C – Piano IV – stanza n. 41102 è aperto il lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,30 uno Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il quale è possibile, **previo appuntamento telefonico al numero 011.432.96.09**, ricevere:

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

MODALITA' DELLA VENDITA

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

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, 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 (www.astetelematiche.it) e un avviso a connettersi entro l’orario previsto per l’avvio delle operazioni di vendita.

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

Si potrà procedere all’aggiudicazione dell’unico offerente anche qualora questi

non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti cui le offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal Professionista Delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

L'udienza nella quale verranno aperte e disaminate le eventuali offerte pervenute per il Lotto Primo sarà tenuta dal Professionista Delegato il giorno **23 settembre 2025 alle ore 11:00** tramite la piattaforma web www.astetelematiche.it, con accesso mediante credenziali da richiedere a cura della parte medesima.

L'udienza nella quale verranno aperte e disaminate le eventuali offerte pervenute per il Lotto Secondo sarà tenuta dal Professionista Delegato il giorno **23 settembre 2025 alle ore 11:10** tramite la piattaforma web www.astetelematiche.it, con accesso mediante credenziali da richiedere a cura della parte medesima.

L'udienza nella quale verranno aperte e disaminate le eventuali offerte pervenute per il Lotto Terzo sarà tenuta dal Professionista Delegato il giorno **23 settembre 2025 alle ore 11:20** tramite la piattaforma web www.astetelematiche.it, con accesso mediante credenziali da richiedere a cura della parte medesima.

L'udienza nella quale verranno aperte e disaminate le eventuali offerte pervenute per il Lotto Quarto - o, qualora non sia pervenuta nessuna offerta, nella quale sarà fissata nuova vendita - sarà tenuta dal Professionista Delegato il giorno **23 settembre 2025 alle ore 11:30** tramite la piattaforma web www.astetelematiche.it, con accesso mediante credenziali da richiedere a

cura della parte medesima.

Per tutti I lotti, le eventuale conseguenti gare, che si svolgeranno con modalità asincrona, **avranno inizio il giorno 23 settembre 2025 immediatamente dopo le operazioni di apertura delle offerte e termineranno il giorno 26 settembre 2025, dopo 72 ore dall'inizio;** in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di tre minuti decorrenti dall'ultima offerta (c.d. periodo di autoestensione).

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

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

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata il **giorno 26 settembre 2025 ore 12:00.**

I partecipanti alla gara hanno facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto di Credito mutuante dovrà depositare presso lo studio del Professionista delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi

in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385), indicando a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario che NON intenda avvalersi della predetta facoltà, dovrà pagare direttamente all'Istituto mutuante la parte di prezzo corrispondente al credito dell'Istituto mutuante per capitale, accessori e spese:

- **entro 120 giorni decorrenti dall'aggiudicazione**, in caso di aggiudicazione definitiva conseguente a gara con rilanci;
- **entro il termine indicato nell'offerta** (che in ogni caso non può essere superiore ai 120 giorni), in caso di aggiudicazione non preceduta da gara con rilanci.

Entro i medesimi termini, l'aggiudicatario dovrà, inoltre, versare il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione e quanto pagato direttamente all'Istituto mutuante mediante **accredito** con bonifico bancario sul conto corrente della Procedura esecutiva, utilizzando il medesimo codice IBAN già indicato per la cauzione, con causale "saldo prezzo aggiudicazione".

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà presentare una dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali previste per le dichiarazioni false o mendaci con la

quale fornisce le informazioni previste dall'art. 22 del Decreto Legislativo n. 231/2007 (Antiriciclaggio).

Se nel predetto termine non sarà depositato il prezzo o non sarà resa la dichiarazione prevista dall'art. 585 c.p.c. (antiriciclaggio), verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Insieme al prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura che verrà indicata dal Professionista Delegato (salva restituzione delle somme non utilizzate), con le stesse modalità indicate con il saldo prezzo (ma con separato bonifico al medesimo codice IBAN già indicato per la cauzione, con causale "fondo spese").

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

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

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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

CUSTODIA E LIBERAZIONE

Il custode delegato è l'Istituto Vendite Giudiziarie – Ifir Piemonte IVG Srl, sedente in Torino, Strada Settimo n. 399 int. 15; tel. 011.48.28.22; email: richieste.visite@ivgpiemonte.it.

Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite dell'immobile richieste dagli interessati potranno effettuarsi dal lunedì al venerdì (escluso i giorni festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00 ed il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, **solo previo accordo con il custode.**

Per gli immobili identificati come Lotto Primo e Lotto Secondo il G.E. ha ordinalto la liberazione con provvedimento del 21 giugno 2024.

Gli immobili identificati come Lotto Terzo e Lotto Quarto sono invece occupati con contratto di locazione opponibile all'aggiudicatario.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c.

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il Professionista Delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

PUBBLICITA'

Il presente avviso dovrà essere pubblicato (omettendo il nominativo dell'esecutato e di eventuali terzi soggetti) a cura del professionista delegato e con spese a carico del creditore procedente, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte:

integralmente sui siti internet WWW.TRIBUNALE.TORINO.IT e WWW.ASTALEGALE.NET, unitamente all'estratto ed a copia della relazione peritale.

La pubblicazione dovrà inoltre avvenire almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Per quanto sopra premesso, il professionista delegato

DISPONE

che il creditore procedente, provveda al pagamento del contributo di euro 100,00 per ciascun lotto per consentire l'effettuazione della pubblicazione sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE e trasmetta al sottoscritto delegato la ricevuta attestante l'avvenuto pagamento almeno sessanta giorni prima dell'udienza di vendita

la comparizione delle parti tramite la piattaforma web www.astetelematiche.it, con accesso mediante credenziali da richiedere a cura della parte medesima per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute e al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino, il 27 maggio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Caterina Bertani



