

TRIBUNALE DI TORINO

Esecuzione immobiliare n° 440/2024

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n° 440/2024, delegata per le operazioni di vendita al dottor Angelo LA MALVA, con studio in Torino, corso Ferrucci 77/9,

promossa da

CONDOMINIO DI VIA MOTTARONE 12 TORINO

contro

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Professionista Delegato dottor Angelo LA MALVA,

vista

. l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Torino dottoressa Elisabetta DURETTO del 24 febbraio 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 del seguente bene immobile, da vendersi nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova.

LOTTO UNICO

Nel comune di Torino, al civico numero 12 di via Mottarone,
nell'edificio ad uso principalmente residenziale elevato a due piani fuori terra ed uno interrato con cortile e basso fabbricato, appartamento posto al piano terreno (1° f.t.) di 37 mq circa con ingresso diretto dal cortile del basso fabbricato.

Alle coerenze: altra u.i. a nord, cortile comune ed altra u.i. ad ovest, altre u.i. a sud e ad est.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Torino al foglio 1150, particella 104, sub. 108, piano T, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 46,00 mq, rendita catastale euro 139,44.

Si precisa che è espressamente compresa nel trasferimento la quota di comproprietà afferente ai locali trasferiti sulle parti dello stabile di cui fanno parte da considerarsi comuni ai sensi dell'articolo 1117 c.c., quali indicate nel Regolamento di Condominio dello stabile allegato alla stima del CTU a rogito notaio Emanuele Chianale del 30 marzo 1979, repertorio 53141.

Nel precitato regolamento sono indicati i diritti, i divieti e gli obblighi dei proprietari sulle parti comuni e private, nonché le servitù di cui agli artt. 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 15.

La porzione B, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presenta vendita, ha il diritto di transito attraverso il portoncino pedonale del civico 12 della via Mottarone, in quanto unico accesso dalla pubblica via e sulla porzione di cortile M'-M-L-I-H-G-F-E-D-X-Y-M'.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare in oggetto risultava essere occupata da terzi senza titolo.

Il Custode giudiziario, in data 7 gennaio 2025, ha dato atto di aver provveduto allo sgombero dell'appartamento dai predetti occupanti.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

La perizia testualmente dispone quanto segue: *“a causa della carenza di documentazione reperita presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e*

sul sito della Regione Piemonte poiché la situazione del Comune di Torino risulta ancora da definire (ovvero non sono stati ancora stilati degli elenchi dei terreni gravati di censo, livello ed uso civico da parte di tecnici incaricati dal Comune stesso), la scrivente riferisce che ad oggi nulla si può comunicare in riferimento all'immobile oggetto dell'odierna procedura''.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale, dagli accertamenti e dai controlli eseguiti dal perito in sito e presso l'Ufficio Tecnico del comune di Torino, risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

L'edificio compendiate l'unità immobiliare oggetto della presente vendita è stato costruito in forza dei seguenti titoli edificatori:

. Art. 26 L. 47/85 per OPERE INTERNE consistenti in demolizione e ricostruzione muri interni, cambio sanitari e piastrelle negli attuali servizi, in via Mottarone 12, presentata l'8 febbraio 1993 con il n. 389 di protocollo, nessun provvedimento rilasciato.

. CONDONO EDILIZIO per conservazione di ampliamento u.i. ad uso residenziale con nuove disposizioni interne tali da formare n. 3 unità immobiliari, in via Mottarone 12, presentata il 29 aprile 1995 con il n. 3908 di protocollo, provvedimento rilasciato il 29 marzo 2000 con il n. 395.

. D.I.A. L. 443/2001 per restauro e risanamento conservativo di basso fabbricato ad uso residenziale oggetto di sanatoria, mediante rifacimento copertura e realizzazione soppalchi uso deposito, in via Mottarone 12, presentata il 13 maggio 2002 con il n. 6717 di protocollo, nessun provvedimento rilasciato poiché non previsto.

Non è stata reperita la licenza di abitabilità ma, presumibilmente, lo stabile sarebbe stato realizzato prima dell'entrata in vigore dell'obbligo di tale richiesta (ovvero prima del 1934).

REGOLARITÀ, IRREGOLARITÀ EDILIZIE E SANABILITÀ

Da un rilievo di massima da parte del CTU, da cui è stata desunta una planimetria approssimativa dello stato rilevato s.e.o., comparato con gli elaborati grafici reperiti in Archivio Edilizio, è emerso quanto segue:

- la conformazione interna non corrisponde in quanto la parete obliqua non esiste: infatti, il tramezzo di divisione con la u.i. confinante è parallelo alla parete perimetrale ove è ubicata la porta di accesso; (difformità sanabile con presentazione pratica congiunta con la u.i. confinante);
- la camera è separata dall'ingresso con una parete fornita di porta e, pertanto, risulta cieca, ovvero senza aerea illuminazione diretta; (difformità non sanabile per mancato rispetto R.E. e Regolamento d'igiene);
- il ripostiglio è in realtà un angolo cottura largo circa cm 98 e lungo cm. 158 circa; di conseguenza il bagno ha una forma rettangolare semplice, senza rientranze e/o nicchie (difformità sanabile solo se si elimina la zona cottura dalla nicchia, per mancato rispetto R.E. e Regolamento d'igiene);
- la porta d'ingresso è stata ampliata senza relativa concessione; infatti, tra il condono del 1995 e la D.I.A. del 2002 non è stata reperita alcuna pratica che licenziasse la modifica dell'apertura (difformità sanabile);
- la scala di collegamento con il soppalco non è a chiocciola come invece indicato in progetto (difformità sanabile solo se la scala installata rispetta i parametri, in alternativa va modificata come da progetto e con diametro maggiore/uguale 80 cm);
- la parete dx che delimita il soppalco è in linea con quella esistente, senza riseghe;

- non è stato possibile rilevare i velux che risultano chiusi dall'interno;
- le altezze interne non corrispondono a quelle riportate nell'ultima pratica: al piano terra è stata rilevata infatti un'altezza netta di mt. 2,35, mentre il soppalco ha un'altezza minima di mt. 1,80 circa e massima di mt. 2,30 circa contro i metri 2,43 indicati in progetto (difformità non sanabile se sfora le tolleranze costruttive).

Anche rispetto alla planimetria catastale del 2006, lo stato dell'unità immobiliare risulta difforme per i motivi sopra esposti.

Per le difformità sanabili andranno presentate le relative pratiche edilizie e catastali, previa verifica di tutte le tolleranze, per quelle non sanabili, andrà ripristinato lo stato licenziato.

Si fa presente che, preliminarmente alla presentazione di pratiche edilizie, è comunque sempre consigliabile per l'aggiudicatario approfondire con l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino l'iter burocratico da seguire anche in previsione di eventuali modifiche alla legislazione vigente.

Saranno comunque a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale opera, onere ed adempimento amministrativo richiesto dall'Ufficio preposto e non specificato dal CTU, nonché tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale.

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.

CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme.

CONFORMITÀ CATASTALE

L'immobile risulta non conforme.

CONFORMITÀ URBANISTICA

L'immobile risulta non conforme.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO

L'immobile risulta conforme.

ALTRE CONFORMITÀ

Il CTU non ha potuto verificare la conformità ed il corretto funzionamento degli impianti.

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 l'immobile oggetto di vendita non è dotato del predetto 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.

Il CTU, sulla base delle tabelle di riparto fornite dall'amministratore, riferisce che le spese di gestione medie annue ammontano ad euro 1.200,00 circa.

Sempre il CTU evidenzia come le spese non pagate per le ultime due gestioni condominiali (esclusi i saldi esercizi precedenti) ammontino ad euro 2.262,24, salvo diverso conguaglio da comunicarsi da parte dell'amministratore p.t. anche in base al momento dell'aggiudicazione.

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.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) prezzo base: euro 16.800,00
- 2) offerta minima: euro 12.600,00
- 3) aumenti minimi in caso di gara: euro 1.000,00
- 4) termine di presentazione delle offerte: **ore 12.00 del 29 settembre 2025**
- 5) IBAN C.C. per deposito cauzione: conto corrente intestato a **“Esecuzione Immobiliare RGE 440/2024”, le cui coordinate IBAN sono:
IT36P0883301000000000011838**
- 6) data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: **ore 17.00 del 30 settembre 2025** in Torino, corso Ferrucci 77/9
- 7) data, ora e luogo e inizio operazioni di vendita: **30 settembre 2025 al termine dell’apertura e disamina delle offerte pervenute**
- 8) data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **3 ottobre 2025 alla stessa ora**, salva autoestensione automatica.

9) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. (www.astetelematiche.it).

..*

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il Professionista 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 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.

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 33 (*“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 12,00 del 29 settembre 2025.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12,00 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.

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.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso la Banca Territori del

Monviso, le cui coordinate sono: IT36P0883301000000000011838 intestato a “Procedura esecutiva RGE 440/2024”.

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.

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

ASSISTENZA ED 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. 011 432.96.09) 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.

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI TORINO** con uffici in Torino, corso Francia 81 (tel. 011482822; mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it; sito internet www.astagiudiziaria.com).

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto 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.

NB: La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione “*prenota visita immobile*” con l'inserimento dei dati richiesti.

..*

MODALITA' DELLA VENDITA

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 al seguente indirizzo presso il proprio studio in Torino, corso Francesco Ferrucci 77/9. 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 Francesco Ferrucci 77/9.

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", utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita (Aste Giudiziarie In linea SPA) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

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

In caso di unica offerta valida si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'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, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, 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.

Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal Professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno 30 settembre 2025 al termine dell'apertura e disamina delle offerte pervenute e terminerà il giorno 3 ottobre 2025 alla stessa ora; in caso di rilancio presentato nei 3 (tre) minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di 3 (tre) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione). 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 sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore. Tutti i partecipanti

riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica da parte del gestore della vendita tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione. Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

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

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.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione.

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'istituto mutuante 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 che l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385), nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà). L'aggiudicatario che intenda profittare, ai sensi dell'art 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, 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 al Professionista delegato - che provvederà a riversare l'importo all'Istituto mutuante - entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese. 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.

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

Insieme al prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario. L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione delle formalità.

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

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.

..*

Tutte le informazioni relative all'immobile posto in vendita sono reperibili senza spese presso lo studio del Delegato, presso il Custode, presso il Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino, Corso Vittorio Emanuele II n. 130 – Torino, ingresso su Via Giovanni Falcone, scala C – stanza n. 41102 – 4° piano – nei seguenti orari: lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,30.

E' necessario prendere appuntamento telefonico al n. 011 432.96.09.

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).

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.

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.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima della vendita; 2] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte in forma integrale e per estratto unitamente alla perizia in atti sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.torino.it e www.astegiudiziarie.it.

Torino, 20 giugno 2025

Il Professionista delegato

Dott. Angelo La Malva