

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE 21/2024

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe la Professionista Avv. Stefania Piterà con studio in Pinerolo (TO), Via Palestro 19, delegata con ordinanza 19.06.2024 per il compimento delle operazioni di vendita di cui all'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Elisabetta Duretto, ora sostituita dalla dott.ssa Paola Demaria,

AVVISA CHE SI PROCEDERA' ALLA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

del seguente

LOTTO UNICO

piena proprietà dell'immobile facente parte del fabbricato di civile abitazione sito in Torino (TO), via Balangero n. 22-24 e precisamente con accesso dal civico di via Balangero n. 22:

- al piano primo alloggio composto da piccolo ingresso aperto sul soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e servizio igienico, alle coerenze: via Balangero, altra unità immobiliare proprietà XX o aventi causa, vano scala condominiale, altra unità immobiliare proprietà YY o aventi causa, cortile;
- al piano sotterraneo: vano cantina, alle coerenze: corridoio comune, cantina altra proprietà, sottosuolo cortile, vano scala comune.

Detta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue:

Foglio 1155, particella 3, sub. 16, zona censuaria 2, via Balangero n. 22, piano 1-S1, cat. A/3, classe 1, vani 2,5, superficie catastale totale 60 mq, escluse aree scoperte 59 mq, rendita € 284,05;

derivante:

-dalla soppressione della particella del nceu sez. F. 53, particella 162, sub. 16 per allineamento mappe – classamento e rendita validati;

-diversa distribuzione degli spazi interni del 24.10.2005 pratica n. TO 0433703 in atti dal 24.10.2005 (n. 104721.1/2005) – originariamente cat. A/4;

-variazione del 8/02/1989 in atti dal 10.05.1999 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 2604.1/1989) – originariamente cat. A/5, cl. 3.

Nella vendita sono comprese le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dello stabile, tali per legge, uso e destinazione, come precisate nel Regolamento di Condominio di cui infra.



Dalla relazione di stima dell'Arch. Lorenzo Imperiali, alla quale si rinvia, risulta che la costruzione dell'immobile risale ai primi del Novecento con ampliamenti e sopraelevazioni effettuate negli anni Sessanta.

L'alloggio in vendita, posto al primo piano del fabbricato dotato di impianto ascensore, è composto da piccolo ingresso aperto sul soggiorno con angolo cottura, disimpegno che permette l'accesso alla camera e al servizio igienico. Al piano interrato è ubicata la cantina.

I serramenti esterni in pessimo stato sono in legno con vetro semplice dotati di gelosie in legno; la porta finestra della camera è stata tramutata in semivetrata di tipo fisso e non è più possibile accedere al balcone esterno. I serramenti interni sono in legno; porta di accesso in legno a doppio battente, la serratura della quale è stata divelta e sostituita da un lucchetto. Pavimenti e rivestimenti in ceramica. Il bagno è dotato di vasca, water e bidet, e predisposizione per attacco del lavabo che al momento del sopralluogo risultava divolto. Le condizioni dei sanitari sono pessime con tracce di vandalismo.

Il riscaldamento è centralizzato, senza termovalvole, l'impianto elettrico è stato divolto, il boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria è ubicato nel bagno. Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti.

Alla cantina si accede mediante porta in legno che è stata divelta, con volta a botte e priva di finiture.

L'unità immobiliare deve essere sottoposta ad un radicale intervento di manutenzione.

La consistenza commerciale è stata calcolata in mq. 53,84 per l'alloggio ed in mq. 2,00 per la cantina.

Atto di provenienza: l'immobile posto in vendita è pervenuto all'attuale proprietario per atto di compravendita a rogito Notaio Sindona Sergio in data 16.03.2006 rep. 66352/19320, registrato il 29.03.2006, trascritto a Torino 1 in data 30.03.2006 ai nn. 15677/9602.

Situazione urbanistica, edilizia e catastale: Per quanto riguarda la situazione edilizia e urbanistica dell'immobile posto in vendita, con espresso riferimento alla relazione in atti, alla quale si rinvia, risulta che il fabbricato compendiante l'unità immobiliare in vendita ricade all'interno dell'area classificata dal P.R.G.C. del Comune di Torino come Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 – Area normativa Residenza R1: Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.0 - mq/mq. Sono consentiti tutti i tipi di intervento fino alla sostituzione edilizia.

Classe di pericolosità geologica: Parte Piana: Classe di stabilità IIIb2(P), l'area è infatti compresa nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali (vedasi allegati tecnici alla variante strutturale n. 100 al P.R.G.C.).



Dalle ricerche condotte dallo stimatore presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino delle pratiche definite e valide per lo stabile di cui fa parte l'unità immobiliare posta in vendita sono emerse le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza edilizia n. 1895 prot. 1964-1-110025 del 31.01.1964 in variante alla Licenza Edilizia n. 531 prot. 1958 n. 214 del 23.03.1959 (sopraelevazione) per modifiche interne;

- Licenza abitabilità od occupazione n. 1629 prot. 1968-2-100069 del 06.05.1968.

L'esperto ha constatato che l'unità immobiliare in vendita risulta **difforme** rispetto all'ultimo disegno depositato con la Licenza Edilizia prot. 1964-1-110025, in quanto l'unità immobiliare presenta una disposizione planimetrica differente, corrispondente all'attuale planimetria catastale (con ulteriori lievi difformità). E' stato, infatti, ricavato un servizio igienico tra le due camere con ripartizione del serramento esterno tra il nuovo locale e la camera preesistente.

Tra il soggiorno/cucina e il disimpegno che conduce al servizio igienico è presente una chiusura con porta che permette al disimpegno di avere la funzione di antibagno.

L'esperto non ha potuto esprimersi in merito alla cantina in quanto al momento del deposito del progetto non era stata creata la suddivisione interna del piano. Lo stato della cantina corrisponde a quanto illustrato sulla planimetria catastale.

Al fine di sanare dette difformità, l'aggiudicatario, una volta immesso nel possesso ed a propria cura e spese, dovrà presentare una pratica C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001, con costi stimati in via indicativa in euro 2.557,30 comprensivi dei compensi del professionista incaricato.

In ogni caso, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, L. 47/1985.

Secondo l'esperto le difformità riguardanti le planimetrie catastali riguardano il diverso posizionamento del tramezzo su cui è posto l'accesso al bagno. In ogni caso, tali planimetrie dovranno essere aggiornate dopo la presentazione della pratica in sanatoria, a cura e spese dell'aggiudicatario con costi stimati indicativamente in euro 700,00.

Per ogni approfondimento si rinvia alla relazione di stima.

Certificazione energetica: l'unità immobiliare non risulta dotata di attestato di prestazione energetica e, pertanto, l'aggiudicatario assumerà a proprio carico ogni onere relativo.

Stato di occupazione: al momento del sopralluogo del custode e dello stimatore l'immobile pignorato è risultato privo di occupanti e in stato di abbandono con evidenti tracce di vandalismo. Le chiavi dell'abitazione sono ancora nella disponibilità del debitore.



Regolamento di condominio e oneri condominiali: lo stimatore ha accertato che l'assemblea dei condomini tenuta il 4.06.2014 ha approvato a seguito della sopraelevazione del fabbricato un nuovo Regolamento di Condominio, in sostituzione di quello originario del 2.10.1956 depositato presso il Notaio Ghione.

Nell'art. 3 del predetto Regolamento è previsto che "il suolo attico sottostante le falde del tetto è rimasto di proprietà" esclusiva "come pure è di proprietà del predetto signore la metà del muro esterna di fabbrica ai due lati del fabbricato per tutta l'altezza dei due piani di sopralzò testè realizzati". Nell'art. 4 del citato di Regolamento è precisato che "l'androne carraio dell'edificio, distinto con il numero civico 24 della casa di Via Balangero ed il cortile sono gravati di servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della restante proprietà interna, comprendente bassi fabbricati, confinate con il cortile dello stabile formante una proprietà a sé stante separata dal condominio ma inclusa nella ripartizione delle spese contemplate dall'art. 14 del presente regolamento con estensione della servitù attraverso alla stessa proprietà interna a favore dell'altra proprietà restante, a sé stante, contraddistinta con il numero civico 26 di Via Balangero. La proprietà interna e la proprietà al numero civico 26 della Via Balangero avranno diritto di allacciarsi alla condotta d'acqua potabile, collocando un proprio contatore ed alla fognatura, concorrendo nelle spese relative a queste ultime in proporzione della cubatura."

Tra le altre prescrizioni contenute nel Regolamento di condominio sovra citato si rileva che all' art. 6 è previsto che "la destinazione delle unità immobiliari costituenti il fabbricato è la seguente: piano sotterraneo, le cantine sono assegnate agli alloggi soprastanti; piano terreno, piano primo e secondo, uffici, laboratori artigiani non rumorosi, ed alloggi di civile abitazione. Per tutti i locali è vietato l'uso: a sanatori, gabinetti per visite e cure per malattie infettive e contagiose, agenzie di pegno, sale da ballo, sedi di circoli ricreativi, di partiti politici, depositi infiammabili ed esplosivi, e di farne uso contrario alla decenza ... E' fatto divieto di vendere cantine a terzi che non siano comproprietari dello stabile".

Sulla base delle indicazioni fornite dall'amministratore, l'esperto evidenzia che parte eseguita presentava alla data di redazione della perizia nei confronti del Condominio un debito per spese condominiali scadute di euro 18.685,99 dettagliato nella perizia agli atti alla quale si rimanda.

SI RENDE NOTO CHE

I beni di cui sopra sono dettagliatamente descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Lorenzo Imperiali alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet www.tribunale.torino.giustizia.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it.



Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stesso stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, eventuali vincoli e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato negli elaborati peritali di stima in atti. La vendita forzata 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 dalle eventuali necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali o comuni dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

I beni saranno posti in

**VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA
ALLE PRESENTI CONDIZIONI:**

LOTTO UNICO

- 1) prezzo base: euro 50.000,00 (cinquantamila/00);**
- 2) offerta minima (pari al 75% del prezzo base): euro 37.500,00 (trentasettemilacinquecento/00);**
- 3) aumenti minimi in caso di gara: euro 2.000,00 (duemila/00);**

Si precisa che in fase di rilancio in aumento non è consentito l'inserimento di importi in decimali.

Non saranno considerate valide le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base e che prevedono tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione.

4) La vendita si svolgerà mediante gara telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 del D.M. 32/2015 e le offerte dovranno essere presentate **esclusivamente in via telematica a norma degli artt. 12 e 13 del medesimo decreto entro **le ore 12,00 del giorno 25 Novembre 2024****

5) data, ora e luogo per apertura e disamina delle eventuali buste telematiche pervenute: 26 Novembre 2024 ore 10,30 in Pinerolo, presso lo studio della delegata Avv. Stefania Piterà, via Palestro 19.

6) data, ora e luogo inizio delle operazioni di gara in caso di pluralità di offerte valide: 26 Novembre 2024 immediatamente dopo l'esame delle offerte pervenute, in Pinerolo, presso lo studio della delegata Avv. Stefania Piterà, via Palestro 19.



7) data ed ora termine di operazione di vendita in caso di gara: **29 Novembre 2024 nell'esatto orario di inizio della gara**, salvo periodo di autoestensione.

8) Gestore della vendita telematica asincrona: **Astalegale.net S.p.a.**

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

CHI PUÒ PARTECIPARE

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

Le **Persone fisiche** dovranno indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di un'amministrazione di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa" e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile.

Documenti da allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale. Se l'offerente è persona extracomunitaria dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità o di altro documento idoneo all'acquisto. Se il soggetto offerente è minorenne, dovrà essere allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare.

Le **Società e altri enti** dovranno indicare denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Documenti da allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente.



Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata 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.

Il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del D.M. 32/15, a pena di inammissibilità dell'offerta.

Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

PRESENTAZIONE OFFERTE

L'offerta deve essere esclusivamente 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, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale (utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità) ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica, 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, 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 12:00 del giorno precedente a quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita.** 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.



Oltre ai dati e ai documenti sopra indicati, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta (indicazione del lotto per il quale si intende partecipare), il prezzo offerto, l'importo della cauzione versata, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile di avvenuto pagamento della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

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.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto pagamento della cauzione a garanzia dell'offerta per un importo pari almeno al **10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita)**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La cauzione deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente, acceso presso la banca UniCredit spa, Agenzia di Pinerolo, corso Porporato 2, al seguente Iban **IT 74 C 02008 30755 000107154486** intestato a **R.G.E. 21/2024 Tribunale di Torino Deleg. Avv. Piterà Stefania**. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte; si consiglia pertanto di effettuare il pagamento almeno tre giorni lavorativi prima del termine. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico entro il termine per la presentazione delle offerte sul conto corrente della Procedura sopra indicato è causa di inammissibilità dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione e al termine della gara in caso di plurimi offerenti, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di



effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario utilizzato per il versamento della cauzione.

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.

L'offerta non è efficace e pertanto inammissibile se:

- a) **perviene oltre il termine stabilito;**
- b) **è inferiore di oltre un quarto al prezzo base;**
- c) **l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto;**
- d) **il presentatore è soggetto diverso dall'offerente.**

ASSISTENZA E INFORMAZIONI

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

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino, corso Vittorio Emanuele II, 130, Torino, con ingresso al pubblico su via G. Falcone, scala C- Piano IV – stanza 41102 (lunedì, giovedì e venerdì dalle 9:30 alle 12:30) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, nonché informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme, **previo appuntamento da concordare telefonicamente al n. 011/4329609.**

ESAME DELLE OFFERTE

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato Avv. Stefania Piterà **presso il suo studio in Pinerolo, via Palestro 19.**

Il Professionista delegato aprirà le buste telematiche contenenti le offerte ed esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta all'udienza sopra indicata.

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione, su istanza del creditore presente all'udienza, sarà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c..

GARA TELEMATICA E AGGIUDICAZIONE

La vendita avverrà con le seguenti modalità:



1) Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita ed 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 all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

2) In caso di pluralità di offerte valide, si procederà alla **gara telematica asincrona tra gli offerenti** partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno 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.

3) La durata della gara è fissata in giorni 3 (tre) **con inizio il giorno 26 Novembre 2024 immediatamente dopo l'esame delle offerte pervenute e termine il giorno 29 Novembre 2024 nell'esatto orario di inizio della gara.** Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 3 (tre) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 3 (tre) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento (periodo di autoestensione).

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

5) 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.

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

7) All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza di comparizione delle parti fissata sin da ora 60 minuti dopo il termine dell'eventuale gara.

8) Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;



- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

Il saldo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario in unica soluzione:

- entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, in caso di aggiudicazione definitiva conseguente a gara con rilanci

- entro il termine indicato nell'offerta (che in ogni caso non potrà essere superiore a 120 giorni), in caso di aggiudicazione non preceduta da gara con rilanci

mediante accredito con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura, utilizzando il codice Iban già indicato per il versamento della cauzione, con la causale "saldo prezzo di aggiudicazione", salvo quanto segue in tema di mutuo fondiario.

Il termine per il versamento del prezzo non è soggetto a sospensione feriale.

Se la procedura esecutiva si svolge su impulso o con l'intervento del creditore fondiario, l'istituto mutuante, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito, per rate scadute, accessori e spese, (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385), 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 d. lgs. 385/93, profittare del mutuo fondiario subentrando nel contratto stipulato dal debitore, dovrà pagare alla banca, entro quindici giorni dalla data di aggiudicazione o assegnazione, le rate scadute, gli accessori e le spese. Eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara, come sopra precisato. L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà di subentro dovrà versare, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero nel termine più breve indicato nell'offerta per il caso di aggiudicazione non preceduta da gara con rilanci), il saldo prezzo con bonifico sul conto intestato alla procedura esecutiva. La delegata provvederà quindi



a versare all'Istituto mutuante il saldo prezzo sino a concorrenza del credito dallo stesso precisato, trattenendo l'importo presumibilmente necessario per far fronte alle spese di procedura, nell'ipotesi in cui la cauzione versata non sia sufficiente.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento mediante accredito con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura, già indicato per la cauzione, con causale "fondo spese". Il conteggio del fondo spese sarà comunicato a mezzo e-mail ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso il domicilio della delegata, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre alla quota del compenso spettante alla professionista delegata ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 ed al rimborso delle spese dovuti per le formalità di trasferimento dell'immobile, il compenso e il rimborso delle spese dovuti per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno obbligatoriamente svolte dalla delegata.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge. Tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, dovrà fornire alla professionista delegata le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21.11.2007 n. 231.

La partecipazione alla vendita implica:

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

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Qualora l'immobile sia destinato ad abitazione del debitore e del suo nucleo familiare, 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 da comunicare al più tardi al momento del saldo prezzo.



*

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 può essere richiesto al custode.

CUSTODIA

Il Custode **Ifir Piemonte Istituto Vendite Giudiziarie srl**, con sede in Torino, corso Francia 81, è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita. Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione o concordare i tempi dell'eventuale visita, potranno contattare per tali incombeni il Custode medesimo o i suoi incaricati: tel 011.4731714 – e mail - richieste.visite@ivgpiemonte.it – referente Sig. Lorenzo Vigone.

Le visite dell'immobile richieste dagli interessati saranno fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

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

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 istanze di assegnazione la Professionista Delegata provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

PUBBLICITA'

La pubblicità, con omissione del nominativo del debitore esecutato e di eventuali soggetti terzi, sarà effettuata a cura della professionista delegata e a spese del creditore precedente 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.tribunale.torino.giustizia.it e www.astegiudiziarie.it.



La pubblicazione dovrà inoltre avvenire, a cura della professionista delegata e con spese a carico del creditore precedente, almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche. Il creditore a carico del quale sono stati posti gli oneri pubblicitari o i creditori muniti di titolo esecutivo dovranno provvedere al pagamento del contributo unificato di € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita e trasmettere al delegato i documenti necessari per attestare l'avvenuto versamento almeno 60 giorni prima della data fissata per la vendita. In mancanza dell'attestazione del versamento la delegata non potrà procedere alla pubblicazione dell'avviso sul Portale.

In caso di mancata o ritardata pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche la delegata dovrà trasmettere il fascicolo al G.E. per gli opportuni provvedimenti.

Tutto ciò premesso la delegata alla vendita

DISPONE

la comparizione delle parti avanti a sé presso il proprio studio in Pinerolo, via Palestro 19, per l'udienza di apertura delle buste al fine di esaminare le offerte pervenute e le eventuali istanze di assegnazione, e - qualora la vendita senza incanto non abbia esito positivo- al fine di adottare i provvedimenti consequenziali di legge per la prosecuzione delle operazioni delegate.

Pinerolo, 4 Settembre 2024.

La Professionista Delegata
Avv. Stefania Piterà

