

AVVOCATO  
GIUSEPPE PENSI  
Via P.Micca 9  
TORINO  
TEL 3408252610  
TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G. 289/2022, il Professionista Delegato avv. Giuseppe Pensi con studio in Torino, via P. Micca 9, delegato dal G. E. Dr.ssa Aloj, con ordinanza di delega comunicata in data 05.03.2024,

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 seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio in condominio denominato "LA FILANDA" sito nel Comune di Pancalieri (Torino), avente accessi pedonali e carrai dalle vie San Nicolao, delle Scuole e Principe Amedeo, costituito da un fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra, oltre a piano sottotetto e a piano interrato, insistente su area urbana di metri quadrati 3.807 (tremilaottocentoseppe) circa, censita presso il Catasto Terreni del Comune di Pancalieri, al foglio 16, particelle 1084, ente urbano a partita 1 di ha 00.20.62 (are venti e centiare sessantadue) e 158 ente urbano a partita 1 di ha 00.17.45 (are diciassette e centiare quarantacinque) e, precisamente:

LOTTO PRIMO:

Con accesso da via San Nicolao n. 1 (sub. 175):

- appartamento al piano primo composto da: cucina, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio, confinante con altro appartamento particella n. 1084, cortile comune, vano scala sub 129, pianerottolo e ascensore, appartamento sub. 174, via Principe Amedeo;

- vano cantina di pertinenza al piano interrato confinante con: intercapedine sub. 135, cantina sub. 177 e corridoio sub. 134.

= Con accesso da via San Nicolao n. 15 (sub. 167) :

al piano interrato: autorimessa confinante con: area di manovra sub. 130, autorimessa sub. 147, altra autorimessa mappale 1084.

Detti locali sono censiti all'Ufficio del Territorio di Torino - Catasto dei Fabbricati - come segue:

Comune di Pancalieri

Foglio 16 - particella 158 - subalterno 175 - via San Nicolao n. 1 - Piano S1-1 - categoria A/2 - classe 1 - vani 4,5 - R.C.Euro 244,03 (alloggio).

Foglio 16 - particella 158 - subalterno 167 - via San Nicolao n. 15 - Piano S1- categoria C/6 - classe 2 - mq. 17 - R.C.Euro 35,12 (autorimessa).

LOTTO TERZO:

Con accesso da via delle scuole n. 2B (sub. 27):

- appartamento al piano primo composto da: cucina, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio, confinante con altro appartamento particella n. 158, via Principe Amedeo, altro appartamento sub. 26, ascensore, pianerottolo e vano scala e cortile comune;

- vano cantina di pertinenza al piano interrato confinante con: corridoio sub. 9, vano scala sub. 5 e autorimessa sub. 52.

Con accesso da via San Nicolao n. 15 (sub. 44):

- autorimessa al piano interrato con basculante da aggiustare a cura e spese dell'aggiudicatario, confinante con: altra autorimessa mappale 158, autorimessa sub. 45, area di manovra sub. 7 e autorimessa sub. 43.

= Detti locali sono censiti all'Ufficio del Territorio di Torino - Catasto dei Fabbricati - come segue:

Comune di Pancalieri

Foglio 16 - particella 1084 - subalterno 27 - via delle Scuole 2B - Piano S1-1- categoria A/2 - classe 1 - vani 4,5 - R.C.Euro 244,03 (alloggio).

Foglio 16 - particella 1084 - subalterno 44 - piazza San Nicolao n. 1 - Piano S1- categoria C/6 - classe 2 - mq. 15 - R.C.Euro 30,99 (autorimessa).

LOTTO QUARTO:

Con accesso da via delle scuole n. 2B (sub. 25):

- appartamento al piano primo e locale cantina in corso di costruzione (cat. F/3) confinante con: appartamento sub. 26, via Principe Amedeo, vie delle scuole, appartamento sub. 24, vano scala sub. 4, cortile (l'appartamento); corridoio comune sub. 8, magazzino sub. 36, intercapedine sub. 10, cantina sub. 32, vano scala sub. 4 (la cantina).

Con accesso da via San Nicolao n. 15 (sub. 39):

- autorimessa in corso di costruzione (cat. F/3) confinante con: autorimessa sub. 40, area di manovra sub. 7, autorimessa sub. 38, altra autorimessa mappale 158.

Detti locali sono censiti all'Ufficio del Territorio di Torino - Catasto dei Fabbricati - come segue:

Comune di Pancalieri

Foglio 16 - particella 1084 - subalterno 25 - via delle Scuole 2B - Piano S1-1- categoria F/3 (alloggio).

Foglio 16 - particella 1084 - subalterno 39 - piazza San Nicolao n. 1 - Piano S1- categoria F/3 (autorimessa)

LOTTO SESTO:

Con accesso da via San Nicolau n. 15 (sub. 37):

- magazzino in corso di costruzione (cat. F/3) confinante con: vano scala sub. 5, cantina sub. 26, intercapedine sub. 10, magazzino sub. 36.

Detti locali sono censiti all'Ufficio del Territorio di Torino - Catasto dei Fabbricati - come segue:

Comune di Pancalieri

Foglio 16 - particella 1084 - subalterno 37 - piazza San Nicolao n. 1 - Piano S1- categoria F/3

LOTTO OTTAVO:

Con accesso da via San Nicolao n. 15 (sub. 171):

- autorimessa al piano interrato confinante con: area di manovra sub. 130, autorimessa sub. 172, altra autorimessa mappale 1084, autorimessa sub. 178.

Detti locali sono censiti all'Ufficio del Territorio di Torino -

Catasto dei Fabbricati - come segue:

Comune di Pancalieri

Foglio 16 - particella 158 - subalterno 171 - via San Nicolao n. 15 - Piano S1- categoria C/6 - classe 2 - mq. 14 - R.C.Euro 28,92

LOTTO DECIMO:

Con accesso da via San Nicolao n. 15 (sub. 55):

- locale autorimessa in corso di costruzione (cat. F/3) confinante con: autorimessa sub. 54, corridoio sub. 8 e aurea di manovra sub. 7.

Detti locali sono censiti all'Ufficio del Territorio di Torino -

Catasto dei Fabbricati - come segue:

Comune di Pancalieri

Foglio 16 - particella 1084 - subalterno 55 - piazza San Nicolao n. 1 - Piano S1- categoria F/3

LOTTO UNDICESIMO:

Con accesso da via San Nicolao n. 15 (sub. 40):

- locale autorimessa in corso di costruzione (cat. F/3) confinante con: aurea di manovra sub. 7, autorimessa sub. 39, altra autorimessa mappale 158.

Detti locali sono censiti all'Ufficio del Territorio di Torino -

Catasto dei Fabbricati - come segue:

Comune di Pancalieri

Foglio 16 - particella 1084 - subalterno 40 - piazza San Nicolao n. 1 - Piano S1- categoria F/3

\*\*\*

Ai fini del raffronto del presente avviso con le indicazioni, planimetrie e tabelle contenute nella CTU, si invita a prendere come riferimento dell'unità immobiliare il relativo subalterno atastale, che è identico sia nel presente avviso che nella CTU, a differenza del numero dei lotti e delle unità immobiliari che varia.

Si precisa:

- a) che lo stato di completamento di ciascuna unità o porzione immobiliare è indicato nella tabella a pagina 12 della perizia, che si invita a consultare, intendendosi qui integralmente richiamata e ritrascritta;
- b) che lo smaltimento di masserizie, materiali, arredi e quant'altro abbandonato nei locali in vendita, sarà ad esclusiva cura e spese del rispettivo aggiudicatario;
- c) che è pervenuta segnalazione, in corso di accertamento,

dell'esistenza di procedura di mediazione promossa da altra proprietà nei confronti del condominio in oggetto per risarcimento danni da infiltrazioni d'acqua.

Il CTU precisa che tra gli immobili da ultimare alcuni mancano di pavimenti – rivestimenti e serramenti interni, altri sono allo stato grezzo; anche se per alcuni immobili gli impianti sembrano ultimati, non è affatto detto che funzionino, perché nessuno ha controllato che siano stati effettivamente correttamente ultimati o che non siano stati danneggiati dal tempo e da atti vandalici o ruberie. Si precisa quindi che, anche per gli immobili ultimati, ogni rifinitura, completamento e riparazione degli immobili stessi e di ogni relativo impianto, accessorio o pertinenza, resta ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Agli immobili in oggetto sono da ritenersi ricompresi tutti i diritti, obblighi, ragioni, azioni, accessori, pertinenze, dipendenze, usi, servitù attive e passive sugli stessi gravanti, nonché dei diritti sulle parti comuni dello stabile di cui fanno parte, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso, consuetudine e vigente regolamento di condominio (parziale in quanto tratta solo degli immobili siti sulla particella 1084 e ignora quelli sulla 158 che all'epoca non erano ancora stati ultimati) redatto con atto a rogito notaio Rebuffo in data 22.10.2012, repertorio 7877/6220, registrato a Torino 2 il 20.11.2012 al numero 12217.

I beni vengono venduti a corpo e non a misura nello stato di fatto da completare, senza garanzia di funzionamento di servizi ed impianti, e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, impiantistica e di sicurezza, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive come pervenuti per atto di compravendita a rogito notaio Salvatore Linares, già di Lodi, in data 16 luglio 1946, repertorio 3.758/2.041, debitamente registrato, trascritto a Pinerolo il 29 luglio 1946, ai nn. 1.696/1.625 e atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe De Carli, già di Laveno Mombello (Varese), in data 17 ottobre 1953, repertorio 4.024/867, registrato a Gavirate (Varese) il 21 ottobre 1953, al n. 553, volume 147, trascritto a Pinerolo il 29 ottobre 1953, ai nn. 3.190/2.964 e sotto l'osservanza:

- della Convenzione edilizia con il Comune di Pancalieri trascritta il 5.1.2006 ai nn. 164/111 sui mappali 158, 159, 484, 833 e 466 del foglio 16.

I trasferimenti saranno soggetti all'IVA per quelli in corso di costruzione ed all'Iva per opzione dell'esecutato per quelli ultimati.

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo processuale risultano le seguenti notizie in merito alla situazione edilizia dell'immobile:

la costruzione dello stabile di cui fanno parte le unità

immobiliari in oggetto è stata iniziata in data anteriore al 1.09.1967.

Successivamente è stato ottenuto il Permesso di Costruire n. 6/2008 del 15.7.08 per demolizione e ricostruzione, prorogato in data 3.8.12, nonché la Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 20.1.12 n. 238 sulle unità immobiliari del mappale 1084, nonché Segnalazione Certificata di Inizio Attività in data 18 dicembre 2014, prot. n. 3497 per variante parziale sulle unità immobiliari del mappale 158.

Inoltre:

- è stata presentata domanda di rilascio certificazione di agibilità parziale in data 25 giugno 2012 relativamente ai subalterni 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 36, 38, 41, 43, 45, 46, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 e 62;
- è stata presentata domanda di rilascio certificazione di agibilità parziale in data 18 dicembre 2014 relativamente ai subalterni 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 del mappale 158 e al subalterno 42 del mappale 1084;
- è stata presentata domanda di rilascio certificazione di agibilità parziale in data 29 ottobre 2015 relativamente ai subalterni 151 e 161 del mappale 158;
- è stata presentata domanda di rilascio certificazione di agibilità parziale in data 24 novembre 2015 relativamente ai subalterni 153 e 162 del mappale 158 e subalterni 31, 47 e 48 del mappale 1084;
- è stata presentata domanda di rilascio certificazione di agibilità parziale in data 29 gennaio 2016 relativamente ai subalterni 156, 157, 158 e 159 del mappale 158;
- è stata richiesta segnalazione certificata di agibilità per i sub. 163, 154 e 167 del mappale 158 e sub. 27 del mappale 1084.
- eventuali irregolarità urbanistico-edilizie e le relative regolarizzazioni o rimessioni in pristino, restano ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, ivi comprese le conseguenti pratiche catastali.

Gli immobili non sono dotati di Attestato Certificazione Energetica tranne che l'alloggio immobile 1 sub. 175 che è dotato di APE codice 2018 207739 0041 con scadenze 27.6.28 Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto arch. Flavio Contardo consultabile sui siti internet meglio infra indicati.

Gli immobili risultano liberi ad eccezione dell'alloggio subalterno 175 che è occupato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura.

\*.\*.\*.\*

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) PREZZO BASE (OLTRE ALL' IVA)

LOTTO PRIMO: Euro 86.000,00  
LOTTO TERZO: Euro 82.000,00  
LOTTO QUARTO: Euro 112.000,00  
LOTTO SESTO: Euro 23.000,00  
LOTTO OTTAVO: Euro 9.000,00  
LOTTO DECIMO: Euro 14.000,00  
LOTTO UNDICESIMO: Euro 9.000,00

2) OFFERTA MINIMA (OLTRE ALL'IVA)

LOTTO PRIMO: Euro 64.500,00 (75% del prezzo base);  
LOTTO TERZO: Euro 61.500,00 (75% del prezzo base);  
LOTTO QUARTO: Euro 84.000,00 (75% del prezzo base);  
LOTTO SESTO: Euro 17.250,00 (75% del prezzo base);  
LOTTO OTTAVO: Euro 6.750,00 (75% del prezzo base);  
LOTTO DECIMO: Euro 10.500,00 (75% del prezzo base);  
LOTTO UNDICESIMO: Euro 6.750,00 (75% del prezzo base);

3) RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA

Euro 3.000,00 per LOTTI PRIMO, TERZO E QUARTO  
Euro 1.000,00 per LOTTI, SESTO, OTTAVO, DECIMO E  
UNDICESIMO

4) termine di presentazione delle offerte: entro le ore 10.00 del  
giorno 16.12.2024.

5a) data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte  
pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di  
fissazione nuova vendita: 17.12.2024 ore 10.00 in Torino via  
P. Micca 9;

5b) data, ora e luogo e inizio operazioni di vendita: 17.12.2024  
ore 11.00 ovvero al termine dell'udienza di cui al punto 5a)  
che precede qualora questa dovesse protrarsi oltre l'orario  
sopra indicato, in Torino via P. Micca 9

6) IBAN per deposito cauzione: bonifico bancario su libretto  
bancario e intestato a TRIBUNALE DI TORINO PROC. ESEC.  
RGE 289/22, le cui coordinate IBAN sono:  
IT64R0838201000000130000468.

Il bonifico dovrà contenere l'indicazione del lotto per cui è  
presentata l'offerta.

7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste  
Giudiziarie Inlinea S.p.a.

8) data e termine operazioni di vendita in caso di gara: 20.12.  
2024 ore 11.00 salvo autoestensione o inizio posticipato della  
gara come indicato al punto 5b), al fine comunque di garantire  
la durata di tre giorni della gara stessa.

\*\*\*\*

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

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572  
commi 2 e 3 c. p. c.; 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 le cui offerte sono state ritenute valide.

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

\*\*\*\*

## CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

### CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

Personе fisiche: 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; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, 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. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale. Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. 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 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. Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

### LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del Professionista delegato al seguente indirizzo: presso il proprio studio, in Torino, via P. Micca 9.

### PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

A pena di inammissibilità dell'offerta:

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.

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, 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:

offerta@pvp.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. Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. 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 il termine sopra indicato al punto 4) delle condizioni di vendita.

Si avvisa che il file generato non deve essere in alcun modo ridenominato e 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, poichè, in caso contrario, senza alcuna comunicazione, l'offerta non verrà processata dal Sistema nè quindi inviata al Gestore della Gara Telematica ed al delegato.

Al termine dei passaggi indicati per la presentazione dell'offerta l'offerente dovrà:

-firmare digitalmente l'offerta,

-pagare il bollo digitale sul sito PST inserendo il codice hash associato all'offerta .

-recuperare l'offerta cliccando sullo specific URL ed inserendo la chiave unica di accesso fornitagli dal pvp al termine della procedura,



-inviare una pec all'indirizzo del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con allegati "il pacchetto dell'offerta" e la marca da bollo digitale.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta; l'offerta si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta. Le offerte presentate sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta.

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 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 p.e.c. di trasmissione dell'offerta.

#### CONTENUTO DELL'OFFERTA

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, 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 aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione.

La dichiarazione di offerta dovrà contenere:

- l'indicazione delle generalità e codice fiscale (e partita iva nel caso di acquisto in regime di impresa), lo stato civile e il regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica il certificato CCIAA dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
- indicazione del lotto che si intende acquistare e il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) nonché i tempi del saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni; l'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima

casa.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

#### PRECISAZIONI SULLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

L'utente è responsabile delle proprie credenziali e non potrà cederle o divulgarle a terzi.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e nell'area messaggi personale disponibile sul portale.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento a portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

#### VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) deve essere versata tramite bonifico bancario su libretto bancario come sopra indicato. 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. Esso dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione per il lotto n.....". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell'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 sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Onde riconoscere valido ed efficace l'accredito della cauzione sul libretto intestato alla procedura il relativo bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul libretto intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte come sopra indicato.

## 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 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 (IV piano scala C – atrio) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica; informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

## MODALITA' DELLA VENDITA

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno sopra indicato alla presenza delle parti. Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, 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 e un avviso di 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. 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 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 si svolgerà con modalità asincrona; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di tre minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto 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. 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 tramite posta elettronica certificata e SMS.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva alla presenza delle parti, alla data ed ora sopra indicati al punto 8) delle condizioni di vendita.

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.

**VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

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

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta). Il residuo prezzo deve essere versato nel termine di cui sopra tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio sarà comunicato a mezzo email ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso il domicilio del delegato, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre all'onorario ed al rimborso delle spese dovuti al delegato per le formalità del 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 dal delegato.

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. 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 all'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.

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, C.so Vittorio Emanuele II n. 130 – Torino, ingresso su Via Giovanni Falcone, scala C – piano IV – ATRIO – nei seguenti orari: martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 10,30 alle ore 12,30.

#### **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](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

## CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al Professionista delegato alle operazioni di vendita, avv. Giuseppe Pensi; tutte le attività di custodia del compendio pignorato saranno svolte dallo scrivente avvalendosi di propri ausiliari presso il seguente recapito telefonico: 340/8252610. Il Custode è a disposizione per concordare i tempi dell'eventuale visita la cui richiesta dovrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone "Prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.

Le visite degli immobili 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.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà farne istanza e quindi comunicarlo a mezzo pec al Delegato, al momento del versamento del saldo del prezzo di vendita.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura

## PUBBLICITA'

Il presente avviso, omeo in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, dovrà essere pubblicato:

a) sul Portale delle Vendite pubbliche almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita. Il creditore a carico del quale sono stati posti a carico gli oneri pubblicitari o i creditori muniti di titolo esecutivo dovranno provvedere al pagamento del contributo unificato di € 100,00 per ciascun lotto ed a trasmettere al delegato i documenti necessari per attestare l'avvenuto pagamento (documenti indispensabili affinché il delegato proceda alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale) almeno 60 giorni prima di ciascuna udienza di vendita.

b) sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.torino.giustizia.it](http://www.tribunale.torino.giustizia.it). almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, unitamente al suo estratto ed alla perizia.

## DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute, e le eventuali istanze di assegnazione e di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo, nonché per l'udienza di aggiudicazione del bene.

Torino, 16.09.2024

Il professionista delegato Avv. Giuseppe Pensi