

Notaio EMANUELA LAZZERINI

Via P. Micca 9

Torino

Tel 011534505

Pec emanuela.lazzerini@postacertificata.notariato.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

**AVVISO DI VENDITA**

Nella espropriazione immobiliare R.G. n. 419/23, il Professionista Notaio Emanuela LAZZERINI, con studio in Torino via P. Micca 9, delegato dal G.E. Dott.ssa Paola De Maria, con ordinanza di delega comunicata in data 21.12.2023,

**ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA**

ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015

della piena proprietà dei seguenti immobili, meglio descritti nella perizia di stima depositata in atti, redatta dalla Geom. Federica Cosentino, alla quale si rinvia per lo stato di fatto e di diritto degli immobili:

**LOTTO 1 :**

**in TORINO Via Borgaro 21-27, con accessi da Largo Borgaro 27, via Val della Torre 4 A/B/C e via Verolengo 105/A,**

Fabbricato uso uffici/laboratori/impianti/mensa, della superficie commerciale di circa 16.251,52 mq., elevato per quattro piani fuori terra ed uno interrato, con area pertinenziale.

Coerenti nel complesso: Via Verolengo a nord, via Borgaro ad est, via Val della Torre a sud, mappali 7-159-15-20 ad ovest.

Detto immobile è censito come segue: Comune di Torino:

Catasto Fabbricati

foglio 1154 particella 16 sub. 4, Via Borgaro 21, piano: S1-T-1-2-3-4, zona censuaria 2 - categoria D/8, rendita catastale euro 184.540,84;

foglio 1154 particella 16 sub. 5 , Via Borgaro 21, piano: T zona censuaria 2, categoria D/1, rendita catastale euro 180,00;

Catasto Terreni

foglio 1154 particella 16, superficie 12.557 mq, area urbana senza rendita. Dalla CTU risulta che alla data del sopralluogo il sub. 4 risultava parzialmente occupato con contratto di affitto tipo 9+6, stipulato il 01/01/2015, con scadenza il 31/12/2023, registrato il 19/01/2015 all'Agenzia delle Entrate di MILANO 1, ai nn. 809 SERIE 3T (il contratto è

stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di 300.000,00 €/anno.

Il contratto interessa solo una porzione del sub. 4 (ex sub. 3 parte) come identificato nelle planimetrie allegate allo stesso. La restante parte di fabbricato risulta libera.

Il suddetto contratto, dalle ricerche condotte, non risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1.

Il Custode giudiziario segnala di aver ricevuto comunicazione che:

- a) i canoni di locazione sono oggetto di due pignoramenti presso terzi antecedenti alla procedura immobiliare e quindi opponibili;
- b) la conduttrice ha inviato formale preavviso di recesso dal contratto di locazione che cesserà in data 04.03.2025.

Sussistono le seguenti trascrizioni non cancellabili dal giudice dell'esecuzione:

- servitù di elettrodotto, stipulata il 18/12/2015 atto notaio GANELLI ANDREA ai nn. 32436 di repertorio, trascritta il 29/12/2015 a TORINO 1 ai nn. 43247/31150, formalità riferita solamente a FG. 1154 N. 16 SUB. 5;

-servitù di passaggio, stipulata il 19/12/2015 atto notaio GANELLI ANDREA ai nn. 32436 di repertorio, trascritta il 29/12/2015 a TORINO 1 ai nn. 43248/31151, formalità riferita solamente a FG. 1154 N. 16 SUB. 5;

- cessione di pigioni, stipulata il 11/05/2005 atto notaio AMATO LUCA ai nn. 22829 di repertorio trascritta il 08/06/2005 a TORINO 1 ai nn. 24900/15100, formalità riferita a FG. 1154 N. 16 SUB. 3 (ORA SUBB. 4-5)

- cessione di pigioni, stipulata il 04/05/2007 atto notaio GIACOSA RENATO ai nn. 50890 di repertorio, trascritta il 10/05/2007 a TORINO 1 ai nn. 24127/13848, formalità riferita a FG. 1154 N. 16 e FG. 1154 N. 16 SUB. 3;

- cessione di pigioni, stipulata il 29/07/2009 atto notaio GIACOSA RENATO ai nn. 56571 di repertorio, trascritta il 04/08/2009 a TORINO 1 ai nn. 30080/19725, formalità riferita a FG. 1154 N. 16 SUB. 3;

- cessione di pigioni, stipulata il 24/02/2017 atto notaio GIACOSA RENATO ai nn. 66735 di repertorio, trascritta il 13/03/2017 a TORINO 1 ai nn. 9718/6793, formalità riferita solamente a FG. 1154 N. 16 SUB. 4;

- atto unilaterale d'obbligo edilizio, stipulato l'11/10/2021 rogito notaio BONITO GIANDOMENICO ai nn. 37692 di repertorio, trascritto il

22/10/2021 a TORINO 1 ai nn. 45414/33308, formalità riferita a FG. 1154 N. 16 SUBB. 4-5; obbligo a vincolare a Servizio pubblico a favore della Città di Torino, prima della presentazione della comunicazione di fine lavori relativa all'intervento edilizio, il realizzando fabbricato destinato a R.S.A..

- preliminare di compravendita, stipulato il 01/12/2022 atto notaio TERRENGHI ELENA ai nn. 40991 di repertorio, trascritto il 02/12/2022 a TORINO 1 ai nn. 51929/39023, formalità riferita a FG. 1154 N. 16 SUBB. 4-5;

- domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica, trascritta il 16/10/2023 a TORINO 1 ai nn. 42669/33166, formalità riferita a FG. 1154 N. 16 SUBB. 4-5.

La CTU non ha riscontrato la presenza di Attestati di Prestazione Energetica in corso di validità per gli immobili pignorati.

In merito alla situazione urbanistico edilizia, dalla CTU risultano le seguenti informazioni e pratiche:

-costruzione edificio Largo Borgaro 21-23 Torino n. 1026, presentata il 22/06/1971 con il n. 780 di protocollo, rilasciata il 26/07/1972 con il n. 1026 di protocollo;

-ristrutturazione generale edificio di via Borgaro 21-27 n. 461, presentata il 17/10/1997 con il n. 16184 di protocollo, rilasciata il 18/07/1998 con il n. 461 di protocollo; variante a conc. 461/98 - via Borgaro 21 int. 27 n. 895, presentata il 16/03/2000 con il n. 4037 di protocollo, rilasciata il 29/12/2000 con il n. 895 di protocollo, variante a conc. 461/98 - via Borgaro 21 int. 27 n. 78, presentata il 08/08/2000 con il n. 12772 di protocollo, rilasciata il 05/02/2001 con il n. 78 di protocollo;

-d.i.a. l. 662/96 (cabina elettrica) - via Borgaro 21 int. 27 n. 11203, presentata il 18/07/2000 con il n. 11203 di protocollo;

certificato di usabilita' - via Borgaro 21 int. 27 n. 227, rilasciato il 29/10/2001 con il n. 227 di protocollo;

-d.i.a. (porticato) - Largo Borgaro 27 n. 2963, presentata il 07/03/2003 con il n. 2963 di protocollo d.i.a. (rifacimento copertura) - via Borgaro 27 n. 1819, presentata il 15/02/2006 con il n. 1819 di protocollo per manutenzione ordinaria n. 20090, presentata il 24/08/2011 con il n. 20090 di protocollo manutenzione straordinaria installaz. shelter temporaneo - via Borgaro 27 n. 6450, presentata il 23/03/2011 con il n.

6450 di protocollo s.c.i.a. per rifunzionalizzazione edificio esistente - Largo Borgaro 27 n. 9072, presentata il 30/04/2019 con il n. 9072 di protocollo. La CTU riferisce che la S.C.I.A. prot. 2019/9/9072 - se non è stata presentata apposita istanza di rinnovo dei termini ai sensi della L. 120/2020 - risulterebbe scaduta poiché i lavori non sono ultimati e che inoltre, non essendo stato possibile visionare la suddetta pratica, non è possibile riferire in merito alla conformità edilizia-urbanistica dell'immobile.

Si fa presente che ai piani secondo e terzo parte dei controsoffitti durante il sopralluogo risultavano crollati/danneggiati - presumibilmente da infiltrazioni.

Anche un locale al piano seminterrato risultava danneggiato da infiltrazioni.

Ogni completamento, rifinitura, ultimazione, riparazione e/o risanamento degli immobili in oggetto e dei relativi impianti, nonché qualsiasi regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale, resta ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario.

L'area scoperta di pertinenza, superiore a 5.000,00 mq., ha le caratteristiche risultanti dall'allegato CDU.

Si precisa altresì che il trasferimento potrebbe essere soggetto all'Iva, oltre imposte di registro, trascrizione e catasto.

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato di diritto e di fatto, interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto Geom. Federica Cosentino, consultabile sui siti internet infra indicati.

I beni vengono venduti a corpo e non a misura nello stato di fatto 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 con atto stipulato il 29/07/2009 a rogito notaio GIACOSA RENATO ai nn. 56568 di repertorio, trascritto il 04/08/2009 a TORINO 2 ai nn. 36691/23755.

## **LOTTO 2**

### **In RIVOLI via Sestriere 130,**

Fabbricato uso uffici/laboratori/impianti/mensa, elevato per quattro piani fuori terra e tre interrati, con area scoperta di pertinenza a della superficie commerciale di circa 28.670,86 mq., compresa area scoperta pertinenziale, in parte dismessa a parcheggio pubblico (fg. 20 n. 752).

Detto immobile è censito come segue: Comune di Rivoli:

Catasto Fabbricati

foglio 20 particella 730 sub. 1, Via Sestriere 130, piano S1 – T – S2 – 3 - categoria D/7, rendita catastale Euro 334.970,00

Catasto Terreni

foglio 20 particella 730 ente urbano, ha. 1 are 12 ca.76,

Coerenze: via Sestriere a nord, mappali 731-624 ad ovest, mappali 483-504 a sud, mappale 744 ad est.

foglio 20 particella 752 ente urbano, superficie are 13 ca.18,

Coerenze: via Sestriere a nord, mappali 744-745 ad ovest, mappale 631 a sud, via Chiomonte ad est.

Dalla CTU risulta che alla data del sopralluogo l'immobile (sub. 1) risultava parzialmente occupato da infrastrutture con contratto di affitto tipo 9+6, stipulato il 01/09/2015, con scadenza il 31/08/2024, registrato il 30/09/2015 a Rivoli ai nn. 6640 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di 5.300,00 €/anno.

Il canone per i primi 9 anni è stato pagato anticipatamente in una unica soluzione con un versamento di € 47.700,00.

A far data dal 01/09/2024 il canone di locazione sarà pagato in quattro rate trimestrali anticipate di € 1.325,00 cadauna.

La porzione di immobile (sub. 1) locato consiste in mq. 40 circa di lastrico solare, come da planimetria allegata al contratto stesso. La restante parte di fabbricato risulta libera.

Il suddetto contratto, dalle ricerche condotte, non risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 2.

Sussistono le seguenti trascrizioni non cancellabili dal Giudice dell'esecuzione:

- cessione di pigioni, stipulata il 30/06/2003 atto notaio Misurale Maurizio ai nn. 157801 di repertorio, trascritta il 02/07/2003 a Torino 2 ai nn. 31015/21938; la formalità è riferita a FG. 20 N. 730 - N. 730 SUB. 1 - N. 752, con annotazione per restrizione di beni trascritta in data 06/06/2005 nn. 26327/4156 su fg. 20 n. 730 sub. 1;

- cessione di pigioni, stipulata il 07/11/2023 atto notaio Giacosa Renato ai nn. 50890 di repertorio, trascritta il 10/05/2007 a Torino 2 ai nn. 24731/14681, formalità riferita a fg. 20 n. 730 - n. 730 sub. 1 - n. 752.

- cessione di pigioni, stipulata il 22/06/2011 atto notaio Giacosa Renato ai nn. 60221 di repertorio, trascritta il 07/11/2023 a Torino 2 ai nn. 27454/17320.

- cessione di pigioni, stipulata il 24/02/2017 atto notaio Giacosa Renato ai nn. 66735 di repertorio, trascritta il 13/03/2017 a Torino 2 ai nn. 10130/6788, formalità riferita a fg. 20 n. 730 sub. 1.

- convenzione edilizia, stipulata il 09/09/2021 atto notaio Bonito Giandomenico n. 37597 di repertorio, trascritta il 14/09/2021 a Torino 2 ai nn. 41044/29950, formalità riferita a fg. 20 n. 730 sub. 1, n.752.

Nella suddetta convenzione, della durata di 10 anni, volta ad ottenere il Permesso di Costruire in Deroga, è stato costituito, oltre all'obbligo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche l'obbligo di cessione a titolo gratuito del mappale 752 (esclusa la porzione su cui insiste la cabina elettrica) al Comune di Rivoli da destinare (già destinata all'attualità) a parcheggio.

Inoltre, il Comune di Rivoli acconsentiva alla revoca e cancellazione dei vincoli esistenti sui parcheggi di cui agli atti:

- Rep. 59515 del 14/09/1984 Notaio Maurizio Podio

- Rep. 288570 del 30/07/1992 Notaio Placido Astore

con la costituzione del nuovo vincolo di destinazione a parcheggio assoggettato ad uso pubblico per i due piani interrati ad eccezione di mq. 1.128,68 del secondo piano interrato che saranno destinati a parcheggio privato del turistico ricettivo.

Infine, veniva costituito il vincolo a mantenere la destinazione ad attrezzature socio-assistenziali con un minimo corrispondente alle superfici in progetto.

La suddetta convenzione, in caso di alienazione totale o parziale delle aree, prevede che le obbligazioni assunte verranno trasferite in capo agli acquirenti.

- costituzione di vincolo di destinazione, stipulata il 09/09/2021 a firma di Bonito Giandomenico ai nn. 37597 di repertorio, trascritta il 14/09/2021 a Torino 2 ai nn. 41045/29951, formalità riferita a fg. 20 n. 730 sub. 1; con il suddetto atto è stato costituito il vincolo di mantenere la destinazione a parcheggio assoggettato ad uso pubblico dei due piani interrati ad eccezione di mq. 1.128,68 al piano secondo interrato da destinare a parcheggio privato del turistico ricettivo.

- cessione di pigioni, stipulata il 11/05/2005 atto notaio Amato Luca ai nn. 22830 di repertorio, trascritta il 06/06/2005 a Torino 2 ai nn.

26328/16958, formalità riferita a fg. 20 n.730 sub. 1

- cessione di pigioni, stipulata il 22/06/2011 atto Notaio Giacosa Renato ai nn. 60221 di repertorio, trascritta il 30/06/2011 a Torino 2 ai nn.

27454/17320, formalità riferita a fg. 20 n. 730 sub. 1.

La CTU ha riscontrato la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica n° 2022 115873 0002 del 04/04/2022 con scadenza 04/04/2032, classe energetica B, EPgl, nren 699,32 kWh/m2anno.

In merito alla situazione urbanistico edilizia, dalla CTU risultano le seguenti informazioni e pratiche:

- Permesso di Costruire in Deroga - SUAP N. 80/2018, per lavori di Trasformazione edificio produttivo in edificio a destinazione mista (servizi sociali e attività ricettive), presentata il 25/06/2018 con il n. 45759 di protocollo, rilasciata il 23/06/2022 con il n. 80 di protocollo

- costruzione fabbricato pluriuso + variante n. 275/84, presentata il 01/06/1984, rilasciata il 06/12/1984 con il n. 275/84 di protocollo;

- concessione edilizia in parziale sanatoria n. 275/84 e/s, presentata il 08/06/1992, rilasciata il 07/08/1992 con il n. 275/84 E/S di protocollo;

- concessione edilizia n. 275/84 demolizioni, presentata il 17/09/1984, rilasciata il 06/12/1984 con il n. 275/84 demolizioni di protocollo;

- concessione edilizia n. 275/84 B, per lavori di costruzione fabbricato pluriuso, presentata il 05/12/1985, rilasciata il 17/01/1986 con il n. 275/84 B di protocollo;

- concessione edilizia n. 275/84 C, per lavori di completamento costruzione fabbricato, presentata il 09/12/1989, rilasciata il 12/12/1989 con il n. 275/84 C di protocollo;

- concessione edilizia n. 275/84 D, per lavori di variante a 275/84 C, presentata il 22/01/1990, rilasciata il 04/04/1990 con il n. 275/84 D di protocollo;

- agibilita' n. 275/84 C-D-E, agibilità del 05/10/1993 con il n. 275/84 C+D+E di protocollo;

- concessione edilizia n. 67/99, per lavori di redistribuzione locali p.int e modifica prospetti variante alla C.E. 67/99, presentata il 26/02/1999, rilasciata il 12/10/1999 con il n. 67/99 di protocollo;

- d.i.a. per modifiche interne varie n. 4195 - 4627 - 5080 - 58 - 5288 - 5470 - 124.

Dalla CTU risulta che il piano terzo interrato è interamente interessato da allagamento di origine ignota e che parte dei controsoffitti durante il sopralluogo risultavano crollati/danneggiati.

Ogni completamento, rifinitura, ultimazione, riparazione e/o risanamento degli immobili in oggetto e dei relativi impianti, nonché qualsiasi regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale, resta ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario.

L'area scoperta di pertinenza, superiore a 5.000,00 mq., ha le caratteristiche risultanti dall'allegato CDU.

Si precisa altresì che il trasferimento potrebbe essere soggetto all'Iva, oltre imposte di registro, trascrizione e catasto.

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato di diritto e di fatto, interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto Geom. Federica Cosentino, consultabile sui siti internet infra indicati.

I beni vengono venduti a corpo e non a misura nello stato di fatto 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 con atto stipulato il 29/07/2009 a rogito notaio GIACOSA RENATO ai nn. 56568 di repertorio, trascritto il 04/08/2009 a TORINO 2 ai nn. 36691/23755.

\*\*\*

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato di diritto e di fatto, interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto Geom. Federica Cosentino, consultabile sui siti internet infra indicati.

I beni vengono venduti a corpo e non a misura nello stato di fatto 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 con atto stipulato il 29/07/2009 a rogito notaio GIACOSA RENATO ai nn. 56568 di repertorio, trascritto il 04/08/2009 a TORINO 2 ai nn. 36691/23755.

\*.\*.\*.\*

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

1) PREZZO BASE (OLTRE ALLE IMPOSTE DI TRASFERIMENTO)

LOTTO PRIMO: Euro 2.200.000,00

LOTTO SECONDO: Euro 4.600.000,00



- 2) OFFERTA MINIMA (OLTRE ALLE IMPOSTE DI TRASFERIMENTO)  
LOTTO PRIMO: Euro 1.650.000,00 (75% del prezzo base);  
LOTTO SECONDO: Euro 3.450.000,00 (75% del prezzo base);
- 3) RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 50.000,00 (cinquantamila/00)
- 4) termine di presentazione delle offerte: **entro le ore 23,59 del giorno 10.01.2025;**
- 5a) data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: **13.01.2025 ore 15,30 in Torino via P. Micca 9**
- 5b) data, ora e luogo di inizio operazioni di vendita: **13.01.2025 ore 16,30 ovvero al termine dell'udienza di cui al punto 5a) che precede qualora questa dovesse protrarsi oltre all'orario sopra indicato, in Torino via P. Micca 9**
- 6) IBAN per deposito cauzione: bonifico bancario sul c/c bancario in essere presso BENEBANCA Torino via Andrea Doria 10, intestato a "TRIBUNALE DI TORINO es.imm. 419/2023 LOTTO....." le cui coordinate IBAN sono: IT09E0838201000000130000425
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Astalegale.net Spa**
- 8) data e termine operazioni di vendita in caso di gara: **16.01.2025 ore 16,30**, 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. **Persone 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. In ogni caso, a pena di inammissibilità dell'offerta, come meglio *infra* indicato, 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, c. 4 e 5 del DM 32/15. **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**

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: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. 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.

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

- firmare digitalmente l'offerta;
- pagare il bollo digitale sul sito <http://pst.giustizia.it> inserendo il codice hash associato all'offerta;
- recuperare l'offerta cliccando sullo specifico 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) con allegati "il pacchetto dell'offerta" e la marca da bollo digitale.

Le offerte presentate sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

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 ultimo 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 ultimo 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.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.

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.

### **INAMMISSIBILITÀ DELL'OFFERTA**

Si precisa che, come previsto nella comunicazione del 22 novembre 2018 del Presidente e dei Giudici della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torino, 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, c. 4 e 5 del DM 32/15.

### **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 secondo le modalità sopra indicate.

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". 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 ristorno, 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 la 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.

## **MODALITA' DELLA VENDITA**

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno 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'invio dell'offerta, ovvero all'indirizzo p.e.c. di trasmissione dell'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita (**www.spazioaste.it**) 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, che 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 all'udienza 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 (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta).

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 e-mail ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso il domicilio del delegato, dal quindicesimo 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, anche 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**

Il custode (Istituto Vendite Giudiziarie: Torino, strada Settimo 399/15; tel. 011/4731714; sito web [www.torino.astagiudiziaria.com](http://www.torino.astagiudiziaria.com)) è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e 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, sarà:

- a) pubblicato sul Portale delle Vendite pubbliche almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita. 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 e 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) pubblicizzato, 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 perizia sui siti internet [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.net](http://www.astegiudiziarie.net)

## 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 conseguenziali per la prosecuzione delle operazioni, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo, ovvero per l'udienza di aggiudicazione del bene.

Torino, 25.09.2024

Il professionista delegato  
Notaio Emanuela Lazzerini