

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Dott. Marco Ziccardi, dottore commercialista con studio in Torino, Corso Svizzera n. 30, delegato per le operazioni di vendita relative **all'esecuzione immobiliare n. 373/2023** dal G.E. Dott.ssa Nicoletta Aloj con ordinanza del 17/09/2024,

**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 del seguente immobile:

**LOTTO B.2 – BARDONECCHIA (TO), VIA PIETRO MICCA N°50 - PIENA PROPRIETA'**

Oggetto della vendita è la piena proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale situata nel Comune di Bardonecchia (To), in Via Pietro Micca n°50.

Più precisamente l'u.i. oggetto di vendita è così composta:

- alloggio al piano rialzato (1° f.t.) rispetto il livello stradale della Via Pietro Micca e al piano primo (2° f.t.) rispetto il piano di calpestio del cortile retrostante la casa, composto di: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e due bagni; Coerenze: affaccio su distacco verso la Via Pietro Micca, vano scala comune identificato al Foglio 30 n. 59 sub. 122, unità del Foglio 30 n. 59 sub. 2 e per i restanti due lati affaccio su area libera in parte privata in parte comune dell'edificio.

L'unità ha accesso dal vano scala interno comune e, secondo la consistenza catastale attuale, NON dispone di cantina pertinenziale.

L'immobile di Via Pietro Micca n. 50 è stato edificato alla fine degli anni '60 e presenta i caratteri tipici dell'edilizia residenziale montana dell'epoca. L'immobile, rispetto la Via da cui ha accesso mediante un cancelletto pedonale, si eleva a tre piani fuori terra oltre il mansardato e un piano seminterrato, quest'ultimo avente accesso dalla parte retrostante la casa posta a livello inferiore rispetto la strada. L'accesso carraio è collocato dopo il suddetto cancello e serve la rampa verso l'area retrostante. L'edificio non ha ascensore ed è allacciato al teleriscaldamento che serve il

servizio comune di riscaldamento dotato di sistema per la contabilizzazione dei consumi. Ogni unità ha il proprio impianto per la produzione dell'acqua calda.

Nel complesso l'edificio presenta uno stato manutentivo buono nonché compatibile con la tipologia edilizia.

Impianti tecnici Lotto B.2: Impianto di riscaldamento: centralizzato condominiale (teleriscaldamento) dotato di sistema di contabilizzazione consumi; Impianto di produzione acqua calda: due boiler elettrici installati nel magazzino; Impianto elettrico: realizzato sotto-traccia e dichiarato funzionante; Impianto climatizzazione: assente.

Prima della variazione del 2017 l'alloggio disponeva della cantina pertinenziale individuata con il n. 1 nella planimetria del regolamento di condominio, ma nella consistenza attuale detto vano non è più compreso. Si presuppone che ciò sia conseguenza di un errore eseguito in sede di variazione. La consistenza oggi trasferibile è quella individuata nell'attuale planimetria catastale.

La superficie commerciale lorda è di circa 88 mq.

### **Dati catastali**

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati, come segue:

| <b><i>Foglio</i></b> | <b><i>Particella</i></b> | <b><i>Sub.</i></b> | <b><i>Z.C.</i></b> | <b><i>Cat.</i></b> | <b><i>Classe</i></b> | <b><i>Vani</i></b> | <b><i>Sup.</i></b> | <b><i>R.C.</i></b> |
|----------------------|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 30                   | 59                       | 1                  | -                  | A/2                | 1                    | 4                  | 88mq               | € 495,80           |

Bardonecchia (To), Via Pietro Micca n°50 – piano T.

I dati su indicati sono aggiornati in seguito alla variazione toponomastica del 21/06/2023 Pratica n. TO0171624 (n. 171624.1/2023).

### **Provenienza**

L'unità pignorata è pervenuta a uno degli esecutati per la piena proprietà in forza di atto di divisione a rogito Notaio Benvenuto GAMBA del 05/07/1995 rep. 109355/23903 – trascritto il 20/07/1995 ai n.ri 3242-4287;

### **Stato di occupazione**

L'immobile risulta occupato con contratto ad uso transitorio/turistico della durata di mesi 18, rinnovabili per ugual periodo, con decorrenza 01/02/2022 e sino al 31/07/2024 – registrato a Susa il 28/02/2022 n. 335 serie 3T, canone di locazione annuo pattuito € 10.800,00. Il Custode ha provveduto a dare disdetta alla sua prima naturale scadenza, senza che operi alcun rinnovo tacito. Si precisa che la locazione riguarda anche la cantina pertinenziale dell'alloggio non inserita nella consistenza catastale attuale del bene (vedasi note del CTU inserite in perizia).

### **Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri di natura condominiale, gravanti sugli immobili**

Non sussiste alcun atto regolarmente trascritto avente ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento (es. usufrutto, diritto di abitazione, ecc.).

Non sussistono né vincoli storico-artistici né vincoli di natura urbanistica che possano limitare il trasferimento delle unità periziande.

Il CTU sussiste vincolo di indivisibilità a rogito Notaio Alberto MORANO del 10/09/2013 rep. 55373 - trascritto il 04/10/2013 ai n.ri 5010-6634 mediante cui i proprietari dell'immobile di Via Pietro Micca n. 50 hanno vincolato le future autorimesse da edificare sul mappale 1481 ai beni di loro proprietà posti in detto fabbricato. .... l'autorimessa "4A" all'alloggio Foglio 30 n. 59 sub. 1 (Lotto B.2)... ed altre autorimesse ad altri alloggi della casa di Via Pietro Micca n. 50. Si precisa che la pratica è stata archiviata poiché non completata e la realizzazione dell'autorimessa interrata non ha avuto corso. Il vincolo edilizio non è stato cancellato o annotato per inefficacia atteso che la pratica edilizia per cui costituito è stata abbandonata.

### **Regolamento di condominio**

Il Lotto B.2 fa parte di un edificio condominiale disciplinato dal regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Alberto MORANO del 26/04/2017 rep. 57946 – trascritto il 25/05/2017 ai n.ri 2703-3658. Detto regolamento sostituisce integralmente quello depositato a rogito stesso Notaio del 05/11/2015 rep. 56802 (trascritto il 07/12/2015 ai n.ri 6532-8248) che ha sostituito quello precedente depositato con atto a rogito Notaio Benvenuto GAMBA del 05/07/1995 rep. 109354 (trascritto il 20/07/1995 ai n.ri 3241-4286). Il regolamento non pone vincoli alla

trasferibilità dei beni, ma sussistono alcune problematiche inerenti gli accessi, le parti comuni, ecc., nel dettaglio relazionate nelle “NOTE DEL CTU” riportate in perizia al paragrafo 1. Si rimanda ad una lettura integrale del regolamento allegato alla perizia.

### **Oneri condominiali**

Le spese ordinarie del Lotto B.2: preventivo anno 2023/2024: Euro 2.021,51 e saldo consuntivo anno 2022/2023: Euro 1.091,81. L'amministratore ha inoltre riferito che non ci sono insoluti e che non sussistono spese straordinarie deliberate, ma il Condominio ha una questione sospesa relativa la conformità edilizia delle parti comuni attualmente in corso.

È stato inoltre riferito che il Condominio ha istituito un fondo straordinario per accedere al “Bonus 110%” che poi si è fermato per assenza del General Contractor. Le rate relative a detto fondo non sono state pagate e le stesse sono state annullate.

A seguito di aggiudicazione, l'acquirente dell'asta dovrà farsi carico solidalmente, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile codice civile (a cui si rimanda), della situazione debitoria e del pagamento dei contributi relativamente all'anno in corso ed all'anno di gestione precedente (da richiedere all'amministratore di Condominio).

### **Accertamento regolarità edilizie**

PRATICHE EDILIZIA: Permesso Edilizio n. 50 del 10/11/1967 rilasciata per l'edificazione casa di civile abitazione con successivo rilascio di certificato di abitabilità del 23/03/1971; Denuncia di Inizio Attività n. 82/2006 del 06/09/2006 prot. n. 13056 presentata per modifiche interne/ristrutturazione alloggio Lotto B.2 con inizio lavori dichiarato il 14/11/2006 con comunicazione prot. 16380 del 14/11/2006 e fine lavori dichiarato il 08/10/2007 con comunicazione prot. 14374 del 16/10/2007.

SITUAZIONE URBANISTICA: I beni sono compresi in comparto già edificato è la destinazione risulta compatibile con quella prescritta dal Piano Regolatore Generale Vigente.

CONFORMITÀ EDILIZIA: La distribuzione interna dell'alloggio non è conforme per lieve modifica del muro tramezzante il disimpegno verso il soggiorno. L'aggiudicatario potrà

regolarizzare la lieve modifica interna presentando entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria richiesta di regolarizzazione come previsto dall'articolo 46 del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 (Testo Unico in materia edilizia). La presumibile spesa per le attività suddette può determinarsi, in via meramente indicativa, in circa € 2.000,00 (oneri professionali, oneri di legge, sanzioni, diritti segreteria).

Il CTU riferisce che il Condominio di Via Pietro Micca n. 50, come comunicato dall'amministratore dello stabile, ha dato incarico per la verifica delle regolarità edilizia delle parti comuni dell'edificio.

Allo stato non si conosce l'esistenza degli accertamenti esperti e il CTU nulla può riferire in merito poiché l'accertamento prevede un'accurata verifica di tutto il comparto in esame. L'aggiudicatario, qualora sussistessero irregolarità edilizie comuni, allo stato non accertabili dal CTU, dovrà provvedere al pagamento degli oneri e delle spese che saranno poi oggetto di delibera assembleare.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'alloggio è correttamente intestato al debitore esecutato e quanto raffigurato nella planimetria non corrisponde ai luoghi per una lieve modifica interna relativa al muro divisorio tra il soggiorno e il disimpegno.

CONFORMITÀ URBANISTICA: Non si rilevano irregolarità di natura urbanistica che possano pregiudicare l'utilizzo o la trasferibilità dei beni in trattazione.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: conforme.

### **Certificato energetico**

Attestato di Prestazione Energetica protocollo n. 2015 110307 0019 del 27/09/2015 - Scadenza 29/09/2025 - Classe Energetica D.

\*\*\*\*\*

### **LOTTO B.3 – BARDONECCHIA (TO), VIA PIETRO MICCA N°50 - PIENA PROPRIETÀ'**

Oggetto della vendita è la piena proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale situata nel Comune di Bardonecchia (To), in Via Pietro Micca n°50.

Più precisamente l'u.i. oggetto di vendita è così composta:

- alloggio al piano rialzato (1° f.t.) rispetto il livello stradale della Via Pietro Micca e al piano primo (2° f.t.) rispetto il piano di calpestio del cortile retrostante la casa, composto di: ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e due bagni; Coerenze: affaccio su distacco verso la Via Pietro Micca, affaccio su area libera in parte privata in parte comune dell'edificio per due lati, unità del Foglio 30 n. 59 sub. 1 e vano scala comune identificato al Foglio 30 n. 59 sub. 122;
- locale uso cantina al piano seminterrato rispetto il livello stradale della Via Pietro Micca e al piano terra (1° f.t.) rispetto il piano di calpestio del cortile da cui ha accesso attraverso un disimpegno identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 30 n. 59 sub. 122 come bene comune; Coerenze: sottosuolo, altra cantina, corridoio di accesso individuato come bene comune Foglio 30 n. 59 sub. 122 ed altra cantina.

Nella planimetria acclusa al regolamento di condominio l'alloggio è identificato con il numero arabo 2 (due), mentre la cantina non ha una identificazione. La planimetria del piano seminterrato non riporta indicazioni alfa-numeriche dei vari locali ivi collocati.

L'alloggio ha accesso dal vano scala interno comune e la cantina da un corridoio comune servente anche altre pertinenze dell'edificio. Il vano scala e il corridoio sono identificati come bene comune non censibile al Foglio 30 n. 59 sub. 122. Sussistono alcune problematiche inerenti detto corridoio, così come nel dettaglio relazionato nelle "NOTE DEL CTU" riportate nella perizia.

Il CTU riferisce che il corridoio di accesso alla cantina è catastalmente individuato come bene comune non censibile sub. 122 (bene comune a tutte le unità del fabbricato) ed era, in origine, una parte dell'attuale alloggio sub. 123. Il regolamento individua tale parte come bene comune a tutte le cantine servite dallo stesso corridoio, ma non risulta nessun atto di trasferimento dalla titolarità di tale porzione dalla proprietà del sub. 123 e in favore dei proprietari delle cantine. La statuizione della comunione indicata nel regolamento circa tal corridoio non costituisce trasferimento del relativo diritto, pertanto tale porzione è di fatto una proprietà dei soggetti proprietari del sub. 123 (oggi estranei al procedimento).

L'immobile di Via Pietro Micca n. 50 è stato edificato alla fine degli anni '60 e presenta i caratteri tipici dell'edilizia residenziale montana dell'epoca. L'immobile – rispetto la Via da cui ha accesso mediante un cancelletto pedonale – si eleva a tre piani fuori terra oltre il mansardato e un piano seminterrato, quest'ultimo avente accesso dalla parte retrostante la casa posta a livello inferiore rispetto la strada. L'accesso carraio è collocato dopo il suddetto cancello e serve la rampa verso l'area retrostante. L'edificio non ha ascensore ed è allacciato al teleriscaldamento che serve il servizio comune di riscaldamento dotato di sistema per la contabilizzazione dei consumi. Ogni unità ha il proprio impianto per la produzione dell'acqua calda.

La cantina ha accesso da un corridoio collegato al cortile laterale della casa nella zona laterale la rampa carraia.

Impianti tecnici Lotto B.3: Impianto di riscaldamento: centralizzato condominiale (teleriscaldamento) dotato di sistema di contabilizzazione consumi; Impianto di produzione acqua calda: due boiler elettrici installati nel magazzino; Impianto elettrico: realizzato sotto-traccia e dichiarato funzionante; Impianto climatizzazione: assente.

La superficie commerciale lorda è di circa 89 mq.

### **Dati catastali**

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati, come segue:

| <i>Foglio</i> | <i>Particella</i> | <i>Sub.</i> | <i>Z.C.</i> | <i>Cat.</i> | <i>Classe</i> | <i>vani</i> | <i>Sup.</i> | <i>R.C.</i> |
|---------------|-------------------|-------------|-------------|-------------|---------------|-------------|-------------|-------------|
| 30            | 59                | 2           | -           | A/2         | 1             | 5           | 90mq        | € 619,75    |

Bardonecchia (To), Via Pietro Micca n°50 – piano T-S1.

I dati su indicati sono aggiornati in seguito alla variazione toponomastica del 21/06/2023 Pratica n. TO0172814 (n. 172814.1/2023).

### **Provenienza**

Le unità pignorate sono pervenute a uno degli esecutati per la piena proprietà in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Alberto MORANO del 19/12/2011 rep. 54272/26337 – trascritto il 16/01/2012 ai n.ri 311-334.

### **Stato di occupazione**

L'immobile risulta occupato con contratto ad uso abitativo di anni 4 rinnovabili per ugual periodo con decorrenza 15/06/2022 sino al 15/06/2026 – registrato a Susa il 14/07/2022 n. 1119 serie 3T

- canone di locazione annuo pattuito € 9.600,00. Il contratto è opponibile all'acquirente e prevede anche l'uso di un posto auto non specificatamente individuato. Il Custode ha provveduto a dare disdetta alla sua prima naturale scadenza, senza che operi alcun rinnovo tacito.

### **Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri di natura condominiale, gravanti sugli immobili**

Non sussiste alcun atto regolarmente trascritto avente ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento (es. usufrutto, diritto di abitazione, ecc.).

Non sussistono né vincoli storico-artistici né vincoli di natura urbanistica che possano limitare il trasferimento delle unità periziande.

Il CTU sussiste vincolo di indivisibilità a rogito Notaio Alberto MORANO del 10/09/2013 rep. 55373 - trascritto il 04/10/2013 ai n.ri 5010-6634 mediante cui i proprietari dell'immobile di Via Pietro Micca n. 50 hanno vincolato le future autorimesse da edificare sul mappale 1481 ai beni di loro proprietà posti in detto fabbricato. .... l'autorimessa "3A" all'alloggio Foglio 30 n. 59 sub. 2 (Lotto B.3) ed altre autorimesse ad altri alloggi della casa di Via Pietro Micca n. 50. Si precisa che la pratica è stata archiviata poiché non completata e la realizzazione dell'autorimessa interrata non ha avuto corso. Il vincolo edilizio non è stato cancellato o annotato per inefficacia atteso che la pratica edilizia per cui costituito è stata abbandonata.

### **Regolamento di condominio**

Il Lotto B.3 fa parte di un edificio condominiale disciplinato dal regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Alberto MORANO del 26/04/2017 rep. 57946 – trascritto il 25/05/2017 ai n.ri 2703-3658. Detto regolamento sostituisce integralmente quello depositato a rogito stesso Notaio del 05/11/2015 rep. 56802 (trascritto il 07/12/2015 ai n.ri 6532-8248) che ha sostituito quello precedente depositato con atto a rogito Notaio Benvenuto GAMBÀ del 05/07/1995 rep. 109354 (trascritto il 20/07/1995 ai n.ri 3241-4286). Il regolamento non pone vincoli alla

trasferibilità dei beni, ma sussistono alcune problematiche inerenti gli accessi, le parti comuni, ecc., nel dettaglio relazionate nelle “NOTE DEL CTU” riportate in perizia al paragrafo 1. Si rimanda ad una lettura integrale del regolamento allegato alla perizia.

### **Oneri condominiali**

Le spese ordinarie del Lotto B.3: preventivo anno 2023/2024: Euro 4.036,29 comprensivo di riscaldamento e saldo al 30/06/2023: Euro 5.679,55.

L'amministratore ha inoltre riferito che non ci sono insoluti e che non sussistono spese straordinarie deliberate, ma il Condominio ha una questione sospesa relativa la conformità edilizia delle parti comuni attualmente in corso.

È stato inoltre riferito che il Condominio ha istituito un fondo straordinario per accedere al “Bonus 110%” che poi si è fermato per assenza del General Contractor. Le rate relative a detto fondo non sono state pagate e le stesse sono state annullate.

A seguito di aggiudicazione, l'acquirente dell'asta dovrà farsi carico solidalmente, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile codice civile (a cui si rimanda), della situazione debitoria e del pagamento dei contributi relativamente all'anno in corso ed all'anno di gestione precedente (da richiedere all'amministratore di Condominio).

### **Accertamento regolarità edilizie**

PRATICHE EDILIZIA: Permesso Edilizio n. 50 del 10/11/1967 rilasciata per l'edificazione casa di civile abitazione con successivo rilascio di certificato di abitabilità del 23/03/1971; Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 02/2012 del 16/01/2012 prot. n. 621 presentata per modifiche interne alloggio Lotto B.3 con fine lavori dichiarato il 06/10/2012 con comunicazione prot. 14047 del 10/10/2013.

SITUAZIONE URBANISTICA: I beni sono compresi in comparto già edificato è la destinazione risulta compatibile con quella prescritta dal Piano Regolatore Generale Vigente.

CONFORMITÀ EDILIZIA: La distribuzione interna dell'alloggio è conforme. Relativamente la cantina pertinenziale si segnala che il corridoio servente l'accesso legittimato con la Denuncia di

Inizio Attività n. 10/2012 del 26/11/2012 e successiva Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 34 del 10/07/2013. Il corridoio comune servente la cantina è quindi legittimo in linea edilizia, ma per tale porzione sussistono alcune problematiche di titolarità in precedenza già esposte che coinvolgono tutti i possessori delle cantine al piano seminterrato.

Il CTU riferisce che il Condominio di Via Pietro Micca n. 50, come comunicato dall'amministratore dello stabile, ha dato incarico per la verifica delle regolarità edilizia delle parti comuni dell'edificio.

Allo stato non si conosce l'esito degli accertamenti esperti e il CTU non può riferire in merito poiché l'accertamento prevede un'accurata verifica di tutto il comparto in esame. L'aggiudicatario, qualora sussistano irregolarità edilizie comuni, allo stato non accertabili dal CTU scrivente, dovrà provvedere al pagamento degli oneri e delle spese che saranno poi oggetto di delibera assembleare.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile è correttamente intestato alla debitrice esecutata e quanto raffigurato nella planimetria corrisponde ai luoghi.

CONFORMITÀ URBANISTICA: Non si rilevano irregolarità di natura urbanistica che possano pregiudicare l'utilizzo o la trasferibilità dei beni in trattazione.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: conforme.

### **Certificato energetico**

Attestato di Prestazione Energetica protocollo n. 2015 110307 0020 del 27/09/2015 - Scadenza 27/09/2025 - Classe Energetica D.

Il tutto come ampiamente e dettagliatamente descritto nella perizia agli atti.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto CTU consultabile sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Vendita soggetta a registro.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, a corpo e non a misura, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze.

A questo punto, il professionista delegato dott. Marco Ziccardi,  
viste le modifiche apportate al codice di procedura civile dal D.L. 27 giugno 2015 n. 83 convertito con modificazioni in Legge 6 agosto 2015 n. 132,  
visti gli artt. 591 co. 2 e 569 co. 3 c.p.c.,  
a parziale modifica dell'avviso di vendita in atti,

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**

alle seguenti condizioni:

- |  |
|--|
| <p>1) LOTTO B.2 - prezzo base: <b><i>Euro 198.000,00 (centonovantottomila/00)</i></b>;<br/>offerta minima: <b><i>Euro 148.500,00 (centoquarantottomilacinquecento/00)</i></b>;<br/>rilancio minimo in caso di gara: <b><i>Euro 1.000 (mille/00)</i></b>;<br/>LOTTO B.3 - prezzo base: <b><i>Euro 170.000,00 (centosettantamila/00)</i></b>;<br/>offerta minima: <b><i>Euro 127.500,00 (centoventisettemilacinquecento/00)</i></b>;<br/>rilancio minimo in caso di gara: <b><i>Euro 1.000 (mille/00)</i></b>;</p> <p>2) <u>termine per il deposito delle offerte telematiche</u>: <b><u>entro il 27/01/2025 ore 12.30</u></b> esclusivamente in via telematica mediante il Portale delle Vendite Pubbliche;</p> <p>3) <u>data ora e luogo per l'apertura delle buste</u> e disamina di eventuali offerte telematiche pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita avverrà il giorno <b><u>28/01/2025 alle ore 12,00</u></b> presso lo studio del professionista delegato Marco Ziccardi in Corso Svizzera 30 Torino;</p> |
|--|

- 4) inizio della gara competitiva telematica: inizio 28/01/2025 alle ore 12,00 – fine 31/01/2025 ore 12,00 (durata 3 giorni) salvo auto-estensione;
- 5) udienza di aggiudicazione del lotto avverrà il giorno 31/01/2025 ore 12,00, presso lo studio del professionista delegato Marco Ziccardi in Corso Svizzera 30 Torino;
- 6) IBAN C/C per deposito cauzione: IT55E0883301000000000009346;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea Spa;

### **CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE:**

**CHI PUÒ PARTECIPARE:** Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

Il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente.

Possono presentare offerta anche i legali “per persona da nominare” con procura notarile disposta prima dell'asta e con dichiarazione esplicita entro 3 giorni dalla data di aggiudicazione delle generalità della persona per la quale il procuratore ha presentato l'offerta così come disposto ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

L'Offerta per la vendita telematica (art. 12 D.M. 32/2015) dovrà contenere:

- 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;
- 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;

- soggetto extracomunitario: dovrà essere allegata nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

## **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 presso il proprio studio, in Torino, Corso Svizzera n°30.

## **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 le ore 12:30 del 27/01/2025, giorno precedente 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.

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 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.

### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso e quindi non inferiore all'offerta minima indicata nel riquadro sovrastante relativamente al lotto di interesse), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Banca Territori del Monviso le cui coordinate IBAN sono: IT55E0883301000000000009346.

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 LOTTO B2-B3" SENZA INDICAZIONE DEL NUMERO DI PROCEDURA.

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.

### **PAGAMENTO DEL BOLLO**

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo di euro 16,00 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.

## **MODALITA' DELLA VENDITA**

**L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno 28/01/2025 alle ore 12,00.** Il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta. 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. Se vi saranno più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alla gara telematica asincrona tra gli offerenti.

Relativamente alla vendita asincrona:

Relativamente alla vendita asincrona:

1) 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;

2) 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;

3) 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;

4) **La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno 28/01/2025 alle ore 12:00 e terminerà il giorno 31/01/2025 alle ore 12:00;** 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 auto-estensione);

5) Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS;

6) Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di auto-estensione, 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;

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

### **AGGIUDICAZIONE**

**All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al 31/01/2025 ore 12:00.** 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.

### **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 residuo prezzo in unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione (**ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta**), decorrente dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE 373/2023 e consegnato presso lo studio del Professionista Delegato.

**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 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.

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

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 – STANZA N. 41102 – nei seguenti orari: lunedì- giovedì – venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30. Necessario appuntamento telefonico al numero 011/4329609.

### **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**

E' delegato custode il dott. Marco Ziccardi. Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita. N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti. Le visite 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;

### **PUBBLICITÀ**

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

### **DISPONE**

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

Torino, 09/10/2024

Il Professionista delegato

Dott. Marco Ziccardi