

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Stefano Bernardo Scagnelli**, Dottore Commercialista delegato per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 151/2024, dal G.E. dott.ssa Francesca Alonzo con ordinanza di delega del 11/10/2024,

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA
(gestore della vendita: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.)

ai sensi degli articoli 570 e seguenti del c.p.c., nonché ai sensi dell'art. 24 del D.M. n. 32/15 tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente immobile, come da descrizione peritale a firma del Tecnico Incaricato Geom. Luciano Testai.

LOTTO UNICO

In comune di Torino (TO), nell'autorimessa sotterranea in condominio con accesso da rampa carraia, sita in Via Giovanni Spano n.c. 6 int. 17/B:

- locale ad uso autorimessa privata, distinto con il numero "14" nella planimetria contenuta nella regolamentazione interna del fabbricato sotterraneo a rogito del notaio Carlo BOGGIO di Torino in data 09.07.2004.

Identificazione Catastale Immobile

IDENTIFICAZIONE CATASTO FABBRICATI DI TORINO

Fg.	part.	sub.	z.c.	cat.	cl.	cons.	sup. cat.	Rend.
1399	102	19	2	C/6	3	19 mq	Totale: 20 m ²	€ 144,25
	99	191						

Indirizzo: VIA SPANO GIOVANNI n. 6/17B Interno 14 Piano S1

Alle Coerenze

Coerenze: autorimessa 15, area di manovra, autorimessa 13, muro perimetrale verso altra proprietà.

Stato di occupazione

Libero.

Irregolarità

Per eventuali irregolarità si rimanda alla perizia del Geom. Luciano Testai.

*

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi e oneri, che si intendono integralmente trascritti e riportati e con particolare riferimento a quanto debitamente esposto nell'elaborato peritale depositato agli atti dall'esperto Luciano Testai.

In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti di legge, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

*

Il sottoscritto Delegato dispone

VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA

- prezzo Base: **Euro 15.000,00 (quindicimila/00)**
- offerta minima: **Euro 11.250,00 (undicimiladuecentocinquanta/00);**
- termine per il deposito delle offerte telematiche il **27/01/2025 ore 12,30;**
- **cauzione 10% della somma offerta, da versare su C/C IBAN IT80 K 03332 01000 000001617785 – beneficiario ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 151/2024;**
- udienza di apertura delle buste **28/01/2025 ore 15,00;**
- in caso di pluralità di offerte udienza della eventuale gara telematica della durata di **3 (tre) giorni** dal **28/01/2025 al 31/01/2025 con aggiudicazione provvisoria del lotto;** in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di **3 (tre) minuti** decorrenti dall'ultima offerta, sino a che non vi saranno più offerte nel termine indicato;
- rilanci minimi in caso di gara: **Euro 500,00 (cinquecento/00)**
- **aggiudicazione definitiva:** il giorno **31/01/2025** al termine della gara.

L'udienza di apertura delle buste e quella, eventuale, di aggiudicazione a seguito di gara, saranno celebrate alla presenza delle parti presso lo Studio del Professionista Delegato Studio LS Lexjus Sinacta sito in Torino, Corso Stati Uniti n. 41.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Non saranno valide le offerte inferiori all'importo indicato come "offerta minima". Si applicano le norme di cui agli articoli 572 e 573 c.p.c. (come modificati dal d.l. 83/2015 convertito nella legge 132/2015). Le offerte andranno presentate esclusivamente in via telematica a norma degli artt. 12 e 13 del D.M. n. 32 del 26.02.15 (vedi paragrafi "CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA"), non saranno pertanto valide offerte cartacee.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro il termine stabilito, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo

allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.torino.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la

vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare sopra riportato, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con **causale "Proc. Esecutiva n. 151/2024 R.G.E., lotto UNICO, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

A pena di inammissibilità dell'offerta:

-il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;

-in caso di offerta formulata da più persone il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno

aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **3 (tre) minuti** prima della scadenza del termine, la scadenza verrà prolungata automaticamente, di **3 (tre) minuti** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

AGGIUDICAZIONE

L'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato alla scadenza del termine previsto per la gara asincrona all'offerente che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara, o dell'eventuale periodo di auto-estensione. All'esito della gara si procederà all'aggiudicazione definitiva nei termini sopra indicati.

I partecipanti alla gara hanno la facoltà, ma non l'obbligo, presenziare a tale udienza.

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale dell'offerta.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

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 o tramite assegno circolare intestato al 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.

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

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70 - 80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Aste immobiliari.Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA E VISITA DELL'IMMOBILE

Custode è il Dott. Stefano Bernardo Scagnelli, con Studio in Torino, Corso Stati Uniti n. 41, tel 011/549846 e-mail stefano.scagnelli@lslex.com

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione o concordare i tempi dell'eventuale visita dovranno contattare per tali incombeni il Custode medesimo od i suoi incaricati.

La richiesta di visita dell'immobile deve essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) 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.

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..

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

ASSISTENZA

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica:

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

PUNTO INFORMATIVO VENDITE GIUDIZIARIE PRESSO IL TRIBUNALE DI TORINO:

Corso Vittorio Emanuele II, 130 - 10138 Torino (TO)

Ingresso al pubblico su via Giovanni Falcone

SCALA C - PIANO IV – STANZA N. 41102

Orari di apertura al pubblico:

lunedì- giovedì - venerdì

dalle ore 9.30 alle ore 12.30

necessario appuntamento telefonico al numero 011/4329609

PUBBLICITA'

La pubblicità (omessa generalità della persona fisica eseguita, la denominazione o ragione sociale della società eseguita ed i relativi amministratori) dovrà essere effettuata:

- mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione inerente la procedura, almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita (AFFISSIONE);
- mediante pubblicazione dell'avviso di vendita per estratto, della relazione peritale e dell'estratto, sui siti internet www.astalegale.net www.tribunale.torino.it e www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

NOTIFICA CREDITORI IPOTECARI ED INTERVENUTI

Un estratto del presente avviso di vendita (omessa generalità della persona fisica eseguita, la denominazione o ragione sociale della società eseguita ed i relativi amministratori) verrà notificato a mezzo PEC ai creditori ipotecari, nonché a quelli intervenuti a sensi di legge. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

DISPONE

La comparizione della 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 operazione qualora la vendita non abbia avuto esito positivo; in caso di mancata comparizione delle parti lo scrivente farà istanza al Giudice a sensi art. 631 c.p.c..

Torino, lì 31 ottobre 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

(Dott. Stefano Bernardo Scagnelli)