

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 835/2021



La sottoscritta avv. Federica Bergesio, delegata per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare in oggetto con ordinanza di delega in data 7/05/2024, del G.E., dott.ssa Marta Barsotti, avvisa che procederà alla

VENDITA MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili, formanti lotto unico e, precisamente:

LOTTO UNICO

Nel Comune di Marentino (TO), strada Marchesa n. 7, frazione Vernone, villa singola della superficie commerciale di 161,36 mq.

Il bene immobile si configura come villetta autonoma residenziale di 2 piani fuori terra, entrostante a lotto di terreno pertinenziale. Nel dettaglio il corpo edilizio comprende:

– **unità immobiliare abitativa**, sviluppata su due livelli, così meglio descritta:

al piano terra: locale di sgombero, cantina e ripostiglio;

al piano primo: camera, soggiorno e bagno, con area di pertinenza;

– **due unità ad uso rimessa**, site al piano terra del fabbricato.

Alle coerenze: Strada Marchesa, lotti di altre ditte (particelle 164, 127), lotto di altra ditta (particella 136), lotti di altre ditte (particelle 68, 140).

La presente vendita viene fatta sotto la stretta osservanza delle disposizioni, clausole, patti, condizioni e servitù convenute nell'atto di compravendita a rogito Notaio con atto stipulato il 07/12/2005 a firma di notaio Barbarossa Edoardo ai nn. 65564/8748 di repertorio, trascritto il 21/12/2005 a Servizio Pubblicità Immobiliare Torino 2 ai nn. 62524/39588, e di tutti i patti, condizioni, obblighi e servitù contenuti in tutti gli atti ivi richiamati, da intendersi come se integralmente trascritti e riportati, con il quale

l'immobile oggetto di vendita pervenne agli esecutati.

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Arch. Valter Bosso datata 26/03/2024, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, quote di comproprietà che competono sull'area e su tutte le parti del fabbricato, che sono da ritenersi comuni ai sensi di legge, uso, destinazione.

Si rinvia, in ogni caso, a quanto riferito nella relazione peritale agli atti per le caratteristiche costruttive delle unità immobiliari pignorate.

Si precisa che il suddetto immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e che sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessarie per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita (comprese eventuali spese di cancellazione ed oneri fiscali).

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare sopra descritta è posta al piano T-1 e risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Marentino con i seguenti identificativi catastali:

- foglio 3 particella 141 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana AV, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: Via Bricco Madama, snc, piano: T - 1 [derivante da Variazioni del: 15/04/2015 prat. TO0170326 - Bonifica identificativo catastale (n. 93065.1/2015); 26/04/2012 prat. TO0201642 - Divisione Ampliamento (n. 26897.1/2012)];

- foglio 3 particella 141 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana AV, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 40,49 Euro, indirizzo catastale: Via Bricco Madama, snc, piano: T [derivante da Variazioni del: 15/04/2015 prat. TO0170337 - Bonifica identificativo catastale (n. 93070.1/2015); 26/04/2012 prat. TO0201642 - Divisione Ampliamento (n. 26897.1/2012)];

- foglio 3 particella 141 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana AV, categoria C/6, classe 2, consistenza 9 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via Bricco Madama,

snc, piano: T [derivante da Variazioni del: 15/04/2015 prat. TO0170346 - Bonifica identificativo catastale (n. 93074.1/2015); 26/04/2012 prat. TO0201642 - Divisione Ampliamento (n. 26897.1/2012)].

Per quanto concerne la distribuzione interna dei vani si rinvia alla relazione estimativa del CTU Arch. Valter Bosso datata 26/03/2024.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DELL'IMMOBILE

In relazione alla regolarità edilizia ed urbanistica, si richiama integralmente quanto esposto dal nominato perito nella relazione depositata agli atti del fascicolo processuale, relazione estimativa redatta dal CTU Arch. Valter Bosso datata 26/03/2024, dalla quale si evince, tra l'altro quanto di seguito riportato.

Pratiche edilizie

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Marentino (TO), risultano le seguenti pratiche riferibili al bene immobile oggetto di vendita:

- Licenza edilizia **N. pratica 1/68** e successive varianti, per lavori di "Costruzione di chalet in legno ad uso abitazione", rilasciata il 30/01/1968, agibilità del 30/10/1985.

Trattasi della Licenza Edilizia con la quale vennero autorizzate le opere per la realizzazione di edificio a due piani f.t., con tipologia a chalet ad uso abitativo, costruito con struttura in cls in elevazione al piano terra e soprastante struttura in legno.

- Permesso di Costruire **N. pratica 13/2006 - P.d.C n. 41/06**, per lavori di "Ampliamento di fabbricato esistente", presentata il 10/04/2006 con il n. 1426 di protocollo, rilasciata il 30/06/2006 con il n. 41/06 di protocollo.

Trattasi del Permesso di Costruire con il quale venne autorizzato l'ampliamento del fabbricato di cui alla L.E. pratica 1/68; l'ampliamento si sostanzia in avancorpo di un piano f.t. a tetto piano da realizzarsi sul fronte sud dell'edificio e di nuovo vano al piano primo fronte est. In merito all'agibilità del fabbricato si precisa che in data 23/05/2012 è stata inoltrata da parte della proprietà al Comune di Marentino richiesta di certificato, a cui è seguita da parte dell'Ente il 23/05/2021 prot. n. 1903 comunicazione di rilascio dell'abitabilità del fabbricato relativo alle pratiche 1/68 e 13/06. Non risulta depositata

agli atti comunali la Certificazione rilasciata.

- Segnalazione Certificata Inizio Attività **N. pratica 20/05/11 – SCIA 16/11/2011 prot. n. 4671**, per lavori di "Modeste modifiche interne e di facciata dell'edificio sito in Marentino (TO), Strada Marchesa 7", presentata il 16/11/2011 con il n. 4671 di protocollo.

L'intervento edilizio oggetto di SCIA riguarda modeste variazioni alla distribuzione interna degli ambienti e di alcune aperture di facciata; é inoltre prevista la demolizione della scala esterna di accesso al piano primo. La Fine lavori è stata dichiarata il 03/05/2012 e in stessa data è stato redatto a firma del progettista il Certificato di collaudo finale di conformità al progetto depositato. In merito all'agibilità si precisa che in data 23/05/2012 è stata inoltrata da parte della proprietà al Comune di Marentino richiesta di certificato, a cui è seguita da parte dell'Ente il 23/05/2021 prot. n. 1903 comunicazione di rilascio dell'abitabilità del fabbricato relativo alle pratiche 1/68 e 13/06. Non risulta depositata agli atti comunali la Certificazione rilasciata.

Situazione urbanistica

In merito alla situazione urbanistica si riferisce quanto segue: PRG – piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n° 87-21229 del 10/12/1992, l'immobile ricade in zona normativa: Brs – Area Consolidata. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'art. 32.4. – Titolo VIII – delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G. definisce le Aree normative Brs come "Aree a prevalente destinazione residenziale, in gran parte o totalmente edificate di cui all'art. 31.2. In tali aree sono ricompresi interventi di nuovo impianto disciplinati da S.U.E. già approvati, identificati con apposita simbologia". Si riporta a seguire estratto NTA art. 32.4. "Norme di carattere generale: 1) Usi previsti: Abitazioni (U1.), Attività ricettive (U2.), Abitazioni collettive (U3.), Attività commerciali al dettaglio (U4.), Pubblici esercizi (U7.), Piccoli uffici e studi professionali (U11.), Artigianato di servizio (U16.), Parcheggi attrezzati (U21.), Servizi sociali di quartiere (U22.), Attrezzature per il verde (U23.), Attrezzature politico amministrative e sedi istituzionali (U24.), Attrezzature culturali (U28.). Sono

consentite modificazioni d'uso, purché le stesse avvengano all'interno degli usi previsti.

2) Usi ammessi: Artigianato produttivo compatibile (U17.), Industria compatibile (U19). Tali usi sono ammessi solo se esistenti.

3) Interventi ammessi: Per gli edifici con destinazioni di cui al punto 1: mo, ms, Rc, Ric, Ris A e B. b) Per gli edifici con destinazioni di cui al punto 2: mo, ms, Ris A.

4) Modalità di attuazione: a) Gli interventi di norma sono attuati con le modalità stabilite dal Titolo II del DPR 380/01, salva la preventiva formazione di S.U.E., ove prescritta D.I.A. o Permesso di Costruire. Sono consentiti inoltre: – gli interventi di ampliamento “una tantum” di edifici residenziali con non più di 4 unità abitative esistenti alla data di adozione del presente piano e che non ne abbiano già usufruito nell'ambito dell'attuazione del precedente, di tipo unifamiliare, non eccedenti il 30% della superficie lorda di pavimento esistente, con un minimo sempre consentito di mq 50, anche se eccedente tale percentuale, nel rispetto delle seguenti norme edilizie: densità edilizia fondiaria mc./mq.2; 1/2 di superficie coperta; n.p.f.t.2, distanza minima dai confini m.5, ovvero a confine se l'edificio è già a confine, h max mt.7; 30% minimo della Sf di superficie permeabile; – sono ammessi ampliamenti nel rispetto delle norme edilizie di cui sopra e sopraelevazioni “una tantum” di edifici esistenti unifamiliari, per un massimo di Sul residenziale pari a quella già esistente, ma comunque con superficie utile netta non superiore alla massima ammessa per alloggi in edilizia agevolata (SUN = 95 mq.); – gli interventi di demolizione e ricostruzione anche non in sito, ma sulla stessa area fondiaria, che prevedano la realizzazione di una superficie utile abitabile non superiore a quella dell'edificio da demolire, con le integrazioni di cui sopra se applicabili, ed una superficie utile ad altra destinazione pari a quella ad altra destinazione dell'edificio da demolire nel caso che si dimostri che detti interventi contribuiscono al miglioramento igienico e dell'inserimento ambientale delle costruzioni, e con i limiti di cui sopra; – gli interventi di demolizione e ricostruzione tramite S.U.E. che prevedano la riconversione d'uso delle superfici utili esistenti a destinazione alberghiera (u2 e u7); – gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sottoposti a S.U.E., senza incremento della capacità

insediativa con i seguenti parametri edilizi: densità edilizia fondiaria mc./mq.4 n.p.f.t.3max e comunque nel rispetto dell'altezza media di zona; distanza minima dai confini m.5. - la nuova realizzazione o l'ampliamento di portici esistenti adiacenti al fabbricato principale con possibilità di copertura piana solo se direttamente accessibile da locali residenziali situati ai piani superiori, per una SC massima pari al 20% della SUL dell'unità abitativa;". Con Deliberazione C.C. n. 2 del 08/03/2017 è stata adottata la Variante n. 2 del PRG, poi approvata con Deliberazione C.C. n. 42 del 13/12/2017. Con Deliberazione C.C. n. 3 del 08/03/2017 è stata adottata la Variante n. 3 del PRG, poi approvata con Deliberazione C.C. n. 43 del 13/12/2017.

Conformità edilizia

In merito alla conformità edilizia sono state rilevate le seguenti difformità: il portico in struttura lignea addossato al piano terra al fronte est dell'edificio non risulta assentito (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/01). Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A in sanatoria art. 37 DPR 380/2001.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: Sanzione pecuniaria opere non assentite - art. 37 DPR 380/2001 (€ 516,00); competenze professionali comprensive di IVA e cassa, per pratiche S.C.I.A. sanatoria e accertamento di idoneità statica (€ 2.650,00): € 3.166,00.

In merito alla possibilità di regolarizzare il portico non assentito, adiacente al piano terra al fronte est dell'edificio, è necessario segnalare che secondo l'art. 32.4 N.T.A. del PRG, nelle zone Brs è possibile dotare i fabbricati esistenti di nuovi porticati per una superficie coperta (SC) massima pari al 20% della SUL dell'unità abitativa. Pertanto il manufatto potrà essere oggetto di richiesta di sanatoria configurabile come SCIA in sanatoria art. 37 DPR 380/2001. Sarà però necessario in fase di approfondimento esecutivo dell'istanza verificare che la superficie coperta del portico esistente (circa 23 mq), non ecceda il 20% di SUL dell'unità abitativa, da conteggiarsi secondo Regolamento; in caso contrario la parte eccedente del manufatto dovrà essere rimossa preliminarmente alla presentazione dell'istanza; inoltre essendo il portico in prossimità di confine, sarà necessario acquisire

assenso della proprietà limitrofa. Sotto il profilo strutturale dovrà essere prodotta certificazione di idoneità statica. Sull'aspetto della regolarizzazione dell'opera difforme sono state eseguite le opportune verifiche di fattibilità presso l'ufficio Tecnico comunale.

Conformità catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nello stato di fatto il portico addossato al fronte est del fabbricato non risulta cartograficamente inserito in mappa a Catasto Terreni, ne indicato nella scheda planimetrica depositata a Catasto Fabbricati in rappresentazione dell'unità n. 141 sub.1.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di Tipo mappale per inserimento del portico in mappa C.T.; presentazione a C.F. pratica DOCFA di variazione per ampliamento (portico al piano terra) di unità immobiliare già censita (Fig. 3 n. 141 sub.1).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: Diritti Tipo mappale (€ 109,00); diritti Variazione DOCFA 1 unità (€ 50,00); competenze professionali comprensive di IVA e cassa per pratiche aggiornamento cartografico mappa e variazione Docfa (€ 1.770,00): €. 1.929,00.

Si invita per i necessari approfondimenti alla consultazione dell'elaborato peritale.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, V comma, del DPR 6/06/2001 n. 380, e degli artt.17, V comma, e 40, VI comma, della legge 28/02/1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

ONERI DI GESTIONE

Il compendio immobiliare oggetto di vendita é entità immobiliare autonoma e la proprietà esecutata, disponendone l'esclusivo uso, provvede direttamente alla sua gestione ordinaria e straordinaria. Non sono stati forniti dalla proprietà i dati inerenti le spese di gestione annuale dell'immobile.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'indagine di effettuata in sede di perizia è stata verificata l'inesistenza di pesi pubblici

gravanti sull'immobile pignorato; non sono inoltre emersi vincoli connessi con la tutela del patrimonio storico artistico esistente. Non sussistono vincoli, limiti e oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata. Il bene pignorato non risulta essere interessato da altri procedimenti giudiziari oltre al procedimento esecutivo di cui si tratta.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

L'immobile oggetto di vendita risulta occupato dai debitori esecutati e pertanto libero ai fini della vendita.

SI RENDE NOTO CHE

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, Arch. Valter Bosso datata 26/03/2024, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, impiantistica e di sicurezza, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, per evizione, per molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, quote di comproprietà che competono sull'area e su tutte la parti del fabbricato, che sono da ritenersi comuni ai sensi di legge, uso, destinazione.

Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documenti di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

L'aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali a carico degli esecutati è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e a quello precedente.

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

Si precisa che i suddetti immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e che sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessarie per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita (comprese eventuali spese di cancellazione ed oneri fiscali) e tutte le spese per il trasferimento dell'immobile ed accessori, come liquidate dal Giudice dell'esecuzione.

Si rinvia, in ogni caso, a quanto riferito nella relazione peritale agli atti per le caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare pignorata.

LA VENDITA CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) **il prezzo base della vendita è fissato nella somma di € 70.700,00;**
- 2) **l'offerta minima non può essere inferiore alla somma di € 53.025,00;**
- 3) **termine di presentazione delle offerte: 07/04/2025, ore 12.30;**
- 4) nel caso di più offerte, gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta con rilanci minimi di € 2.000,00;
- 5) **l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e l'eventuale apertura della gara** tra gli offerenti avrà luogo il giorno **08/04/2025 ore 15.00 e seguenti** a cura del professionista delegato presso lo studio dell'avv. Federica Bergesio in Torino, via Pietro Palmieri n. 17/E.

In caso di presentazione di offerte, la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista delegato abbia completato le verifiche di ammissibilità delle

offerte stesse; in caso di mancanza totale di offerte si provvederà, invece, su istanza del creditore procedente, alla fissazione di una nuova vendita senza incanto, salvo il caso in cui sia stata depositata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

6) data e ora del termine delle operazioni di vendita in caso di gara tra gli offerenti: 11/04/2025, alle ore 15,00 e seguenti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio in Torino, via Pietro Palmieri n. 17/E.

In caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di tre minuti in tre minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione);

7) gestore della presente vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.

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 e i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. 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.

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 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 presentate 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.

La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a “TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO – R.G.E. n. 835/2021” le cui coordinate IBAN sono: IT 26 J 02008 01104 000107125786; la cauzione si riterrà versata solamente se l’importo della cauzione **risulterà effettivamente accreditato** sul conto intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.

Si specifica che a pena di inammissibilità dell’offerta, il presentatore deve coincidere con l’offerente, pertanto l’offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all’offerente, fatta salva l’ipotesi di offerta per l’acquisto in comunione di cui al successivo punto A.3.

Si avvisa l’offerente che il file generato non deve essere in alcun modo ridenominato e

che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della Gara Telematica ed alla Delegata.

Assistenza e informazioni

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o via 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 sc. C - atrio) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

Chiunque eccetto il debitore e il gestore della presente vendita telematica (neppure per interposta persona) può partecipare alla vendita.

L'offerta di acquisto deve contenere:

A. 1. Se effettuata da persona fisica: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile, con indicazione, se coniugato, del relativo regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni), residenza, permesso o carta di soggiorno se straniero, recapito telefonico dell'offerente.

Qualora l'offerente fosse coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere allegata.

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

E' necessario allegare all'offerta copia fotostatica della carta d'identità (o di altro documento di identità) in corso di validità e del tesserino del codice fiscale (anche del coniuge in caso di comunione legale).

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o in mancanza, un analogo codice identificativo.

2. Se effettuata da persona giuridica: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

E' necessario allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante (o di altro documento di riconoscimento equipollente) in corso di validità, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulti l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente.

3. 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 in copia anche per immagine.

4. Offerta ex art. 573 c.p.c. c. 3. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

- B.** L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- C.** L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- D.** Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- E.** La descrizione del bene per il quale è proposta, l'indicazione del referente

della procedura (avv. Federica Bergesio), la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il prezzo offerto, che non può essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso, l'indicazione del termine (comunque non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, non prorogabile);

- F.** L'importo versato a titolo di cauzione;
- G.** La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- H.** Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera G;
- I.** L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica mediante cui l'offerta è trasmessa o l'indirizzo di posta elettronica certificata (quando l'offerta è sottoscritta con firma digitale);
- J.** L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- K.** Ogni altro elemento eventualmente utile al fine della valutazione della convenienza dell'offerta;
- L.** **Espressa dichiarazione** di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e di conoscere lo stato dei beni, nonché del presente avviso di vendita e delle condizioni ivi contenute per partecipare all'asta.

L'offerente dovrà inoltre dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Torino ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria.

All'offerta di acquisto è necessario allegare:

- la ricevuta di pagamento del bollo; l'offerente deve provvedere 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;

- la copia della contabile del versamento della cauzione - effettuato tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a “TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO – R.G.E. n. 835/2021” le cui coordinate IBAN sono: IT 26 J 02008 01104 000107125786 di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul libretto bancario 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 libretto bancario 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 già essere indicati nell'offerta di acquisto;**

- se l'offerente è una persona fisica copia fotostatica della carta d'identità (o di altro documento di identità) in corso di validità, certificato di stato civile emesso dal comune di residenza e del tesserino del codice fiscale (anche del coniuge in caso di comunione legale), per i cittadini stranieri allegare altresì fotocopia del permesso di soggiorno, qualora l'offerente sia minorenne l'autorizzazione del giudice tutelare. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve allegare copia del codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o in mancanza, copia di un analogo codice identificativo. Per gli stranieri NON residenti in Italia la partecipazione all'asta è consentita, in base alla normativa vigente, in presenza di trattato internazionale che lo consenta o in presenza di una condizione di reciprocità tra l'Italia ed il Paese di appartenenza dello straniero. L'onere di dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato Italiano)

della presenza di detta condizione di reciprocità spetta all'offerente;

- se l'offerente è una persona giuridica: copia della carta d'identità del legale rappresentante (o di altro documento di riconoscimento equipollente) in corso di validità, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulti l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni dal deposito con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.

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 a cura del **professionista delegato, avvocato Federica Bergesio, presso il proprio studio al seguente indirizzo via Pietro Palmieri n. 17/E, Torino.**

MODALITÀ DELLA VENDITA

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.

- Nell'ipotesi in cui sia stata presentata un'unica offerta ad un prezzo maggiore o uguale al prezzo base, questa sarà senz'altro accolta. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

- Nell'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta compresa tra il 75% e il 100% del prezzo base e non siano state presentate istanze di assegnazione, il sottoscritto delegato procederà alla vendita se non riterrà possibile conseguire un prezzo superiore con una

nuova vendita;

– Nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

– Nell'ipotesi siano formulate più offerte identiche nel prezzo e nessuno partecipi alla gara, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte siano state ritenute valide.

La gara che si svolgerà con modalità asincrona avrà quindi inizio il giorno 08/04/2025 alle ore 15.00 e seguenti e terminerà il giorno 11/04/2025 alle ore 15.00 e seguenti; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di tre minuti in 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 sopraindicato, o all'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

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 all'udienza del 11/04/2025 ore 15.00 e seguenti.



Il termine di pagamento non potrà essere superiore a **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione. In ogni caso fermo restando quanto disposto in caso di mutuo fondiario.

Resta ferma la possibilità per l'offerente di indicare un termine di pagamento più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

Si precisa che nella presente procedura non è ammesso il pagamento rateale del prezzo.

L'aggiudicatario dovrà versare entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero termine più breve indicato dall'offerente), il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a “TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO – R.G.E. n. 835/2021” consegnato c/o lo studio dell'Avv. Federica Bergesio sito in Torino, Via Pietro Palmieri n. 17/E previo appuntamento telefonico al numero 011/0266750.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, e con le medesime modalità, versare l'importo per le spese di trasferimento nella misura che gli sarà indicata dal professionista delegato o in difetto nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo restituzione delle somme non utilizzate o eventuale conguaglio nel caso di versamento insufficiente.

Il relativo conteggio verrà comunicato all'aggiudicatario dal decimo giorno successivo alla vendita.

Con avvertimento che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c., con confisca della cauzione.

In ogni caso fermo restando quanto disposto in caso di mutuo fondiario.

In caso di MUTUO FONDIARIO

- **a)** Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.lgs 1/09/1993 n. 385:

- l'istituto mutuante, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, dovrà depositare al delegato avv. Federica Bergesio, presso il proprio studio in Torino, Via Pietro Palmieri n. 17/E, previo appuntamento telefonico al n. 011/0266750, ovvero tramite pec all'indirizzo federicabergesio@pec.ordineavvocatitorino.it, 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, nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo;

- l'aggiudicatario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

- **b)** Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di cui sopra:

- l'Istituto mutuante, nel termine di dodici giorni dall'aggiudicazione, dovrà indicare l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese.

- l'aggiudicatario dovrà pagare direttamente al professionista delegato – che provvederà a riversare l'importo all'Istituto mutuante, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, per il caso di vendita senza incanto, ovvero nell'eventuale minor termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese, nei limiti del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, e dovrà depositare, nei termini medesimi, quietanza ed eventuale residuo prezzo mediante le modalità sopra indicate al delegato avv. Federica Bergesio, presso il proprio studio sito in Torino, Via Pietro Palmieri n. 17/E.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Insieme al prezzo, nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo delle spese (oneri fiscali e tributari) conseguenti all'acquisto del bene e dei compensi spettanti al delegato incaricato necessari

al trasferimento, nella misura indicata dal delegato salvo restituzione delle somme non utilizzate o eventuale conguaglio nel caso di versamento insufficiente. Il relativo conteggio dovrà essere ritirato dall'aggiudicatario a partire dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione presso il delegato.

Sono a carico definitivamente dell'aggiudicatario tutti i compensi e le spese relative all'esecuzione di cui all'art. 591 bis, II comma, n. 11 c.p.c. e, pertanto, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al professionista delegato per le formalità di trasferimento, sono dovuti anche i compensi, rimborsi, spese e anticipazioni per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. L'eventuale residuo prezzo e le spese dovute dall'aggiudicatario saranno depositati al delegato con le modalità indicate.

Si evidenzia che sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO.

L'aggiudicatario, per effettuare il saldo del prezzo, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile aggiudicato, per un importo non superiore al 70 - 80% del valore dell'immobile, ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche, così come disposto dall'art. 585 comma 3 c.p.c., che integralmente si richiama. Le somme, comunque, dovranno essere erogate nel termine fissato per il saldo prezzo.

L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova nel sito internet www.abi.it. Si segnala che il Tribunale di Torino non fornisce alcuna garanzia circa il buon fine dell'eventuale finanziamento richiesto. Gli aggiudicatari che vorranno avvalersi di tale normativa dovranno attivarsi con sollecitudine, attesi i tempi tecnici degli istituti di credito per esprimere parere di fattibilità sulla concedibilità del mutuo.

Si avvisa, inoltre che, l'omesso versamento in termini del saldo prezzo di aggiudicazione e delle spese produrrà in ogni caso le conseguenze di legge, anche se dipeso dal mancato perfezionamento, dallo scioglimento, della risoluzione o comunque dal venir meno del

rapporto con la banca.

ATTUAZIONE DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Nel caso in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, comma 6, cpc, 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.

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia a IFIR PIEMONTE IVG s.r.l., Torino, strada Settimo n. 399/15 – Zona Centro Commerciale Panorama, (tel. 011/482822, e-mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it).

Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite potranno essere fissate dal lunedì al venerdì dalle 9,00 alle 19,00 e il sabato dalle ore 9,00 alle ore 13,00, previo accordo con il custode.

N.B.: La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite apposito link **RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA** presente sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito il Portale delle Vendite Pubbliche.

PUBBLICITA'

La pubblicità del presente avviso, con omissione del nominativo del debitore esecutato e di eventuali soggetti terzi, dovrà essere effettuata, ai sensi degli artt. 570, 576 e 490 c.p.c. a cura del sottoscritto professionista ed a spese del creditore procedente, mediante:

- a) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, almeno 50 giorni prima della vendita mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'estratto e della relazione peritale.
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'estratto e della relazione peritale, sui siti

internet www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.entitribunali.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

DISPONE

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

Torino, 20 gennaio 2025

Il Professionista delegato

(Avv. Federica Bergesio)