

*Piergiorgio Mazza  
Dottore Commercialista  
Consulente Tecnico del Giudice  
Revisore Contabile  
Perito Penale  
P.zza A. Peyron 28  
10.143 TORINO  
Tel.: 011482960 - 0114373060  
Fax: 011489699  
E mail: dottmazza@studiomazza.com*

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

### **AVVISO DI VENDITA TELEMATICA**

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 517/2023**

Il Professionista Dott. Piergiorgio Mazza con studio in Torino Piazza Peyron n. 28 delegato dal G. E. Dott. Maria Vittoria Chiavazza con ordinanza di delega in data 24 ottobre 2024 promossa da **Condominio di Corso Moncenisio n. 36 di Rosta (TO) contro SOCIETA' ESECUTA AAAAAAA AAAAAAA AAAAAAA**,

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

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

**per il giorno 14 marzo 2025 ore 15.00 in Torino Piazza A. Peyron 28** tramite la piattaforma **www.spazioaste.it**, gestita da Astalegale.net S.p.a., del seguente immobile:

#### **LOTTO UNICO**

**NEL COMUNE DI ROSTA (TO), Corso Moncenisio 36**, in fabbricato elevato a tre piani fuori terra oltre piano seminterrato, **unità immobiliare ad uso commerciale** così composta:

**Piano Rialzato (P.1°f.t.)**, con accesso da Corso Moncenisio: cucina, due sale ristorazione, ascensore disabili, spogliatoio del personale, w.c. del personale, scala interna di collegamento al piano seminterrato, balcone e area di pertinenza esterna composta da due dehors esterni in parte coperti, divisi da siepe su muretti di sostegno.

**COERENZE**: Con riferimento all'Atto di provenienza Rogito Notaio Angelo Chianale del 11/07/2014 Rep. 75549/33912 ed alla planimetria del rilievo, l'unità commerciale al piano Rialzato presenta le seguenti coerenze: Corso Moncenisio, cortile di pertinenza del sub 12 a tre lati e vano scala condominiale

**Piano Seminterrato (P.S1)** con accesso dai locali al Piano Rialzato tramite scala interna e dal cortile di pertinenza del subalterno 12: scala interna al piano terreno, disimpegno, ascensore disabili, due anti-

bagno, quattro w.c., tre locali deposito di cui uno comunicante con il disimpegno e due con accesso da cortile.

**COERENZE**: Con riferimento all'Atto di provenienza Rogito Notaio Angelo Chianale del 11/07/2014 Rep. 75549/33912 ed alla planimetria del rilievo, l'unità commerciale al piano seminterrato presenta le seguenti coerenze: cortile di pertinenza del subalterno 12, disimpegno comune, locali censiti al subalterno 12, disimpegno comune, ascensore comune, locale tecnico ascensore.

La superficie commerciale è di **mq. 385**.

### *Dati Catastali*

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio, Sezione **Catasto Edilizio Urbano**, Comune di Rosta (TO) con i seguenti identificativi catastali:

Dati identificativi			Dati di Classamento					
Foglio	Particella	Subalterno	Z. C.	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
						vani	Sup. Catastale	
<b>4</b>	<b>136</b>	<b>11</b>	-	<b>D/8</b> Fabbricato commerciale			-	€ 4.270,00

VIA MONCENISIO n. 36 Piano S1-T

Gli attuali identificativi catastali Foglio 4 Particella 136 sub 11 derivano da Variazione catastale d'ufficio N. 124389.1 del 11/05/2015 per rettifica di classamento e rendita.

L'attuale planimetria catastale Foglio 4 Particella 136 Subalterno 11 deriva da Variazione Catastale Prot. TO0159975 del 14/05/2014 per esatta rappresentazione grafica.

Precedente variazione catastale Prot. TO0126109 del 14/04/2014 per divisione dell'originaria unità immobiliare censita al Subalterno 1 del Fg 4 N 136, nelle nuove unità immobiliari censite ai subalterni 11 e 12.

La planimetria catastale depositata agli atti non risulta conforme alla situazione in loco a causa di alcune difformità. Tali difformità andranno regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario tramite presentazione di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica.

## **Regolamento condominiale**

L'unità pignorata è compresa in edificio privo di Regolamento di Condominio.

Dalle tabelle millesimali fornite dall'amministratore all'unità immobiliare in oggetto siglata "A1",

### **competono:**

- **295,08 millesimi di proprietà**
- **157,59 millesimi scale**
- 0 millesimi ascensore in quanto la proprietà dell'unità immobiliare ha rinunciato all'utilizzo dell'ascensore.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 63 nelle norme di attuazione del Codice Civile, l'aggiudicatario è obbligato per le spese condominiali dell'esercizio in corso e del precedente.

## **Situazione occupazionale**

L'unità immobiliare pignorata risulta occupata dalla Società esecutata. L'attività commerciale di birreria, esercitata nell'immobile staggito, risulta attualmente chiusa.

Il Giudice dell'Esecuzione ha già ordinato la liberazione dell'immobile.

## **Vincoli giuridici**

Non risultano vincoli in capo all'immobile pignorato.

## **Situazione urbanistica ed edilizia**

Dalla perizia di stima del Geom. Deborah Bertacchi del 24/09/2024 si rileva che:

### ***"CRONISTORIA DELLE PRATICHE EDILIZIE***

*Dalle verifiche espletate presso l'archivio Edilizio del Comune di Rosta, si è accertato che l'immobile in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata, è stato realizzato in forza dei seguenti Permessi Edilizi:*

- ***Licenza Edilizia 79/1971 del 25/02/1972 – rilasciata a Omissis Omissis , per nuova costruzione di fabbricato a 3 piani fuori terra in Rosta (To), Strada statale 25 del Moncenisio su terreno censito in catasto al Foglio 4 N 27 e 136.***

- **Licenza Edilizia 119/1972 del 03/11/1972** – rilasciata a Omissis Omissis , per variante in corso d'opera di costruzione di due fabbricati di minor cubatura in Rosta (To), Strada statale 25 del Moncenisio su terreno censito in catasto al Foglio 4 N 27 e 136.
- **Denuncia delle strutture in cemento armato N 4506 del 14/12/1972** presentata dai Coniugi Omissis per fabbricato in Rosta a 3 piani fuori terra. Variante strutture della copertura in data 24/10/1975. Collaudo delle strutture del 10/06/1976 depositato presso il Genio civile di Torino in data 01/07/1976.
- **Licenza Edilizia 114/1/74 del 31/01/1975** – rilasciata a Società Omissis Omissis s.a.s. di Omissis Omissis Omissis Omissis & C. con sede in Torino, per varianti alle L.E. 119/72 e L.E. 119/72, varianti al fabbricato B in Rosta (To), Strada statale 25 del Moncenisio censito al Foglio 4 N 136. (Allegato 7)
- **D.I.A. 53/04 del 27/07/2004** Denuncia di Inizio Attività depositata da Omissis Omissis di Omissis Omissis & C., per Modifiche interne ed esterne nel fabbricato in Rosta, Corso Moncenisio 36. Con Protocollo 9962 del 16/11/2004 il Comune di Rosta trasmetteva diffida dall'iniziare i lavori in quanto non ammesse le opere di cambio di destinazione d'uso al piano seminterrato.
- **D.I.A. 13/05 del 10/02/2005** Denuncia di Inizio Attività depositata da Omissis Omissis di Omissis Omissis & C., per Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di fabbricato commerciale in Rosta, Corso Moncenisio 36
- **Autorizzazione Paesaggistica AA/2005/03 del 26/07/2005** rilasciata a Omissis Omissis in merito alle opere relative a D.I.A. 13/05 nel fabbricato commerciale in Rosta, Corso Moncenisio 36. (Allegato 8)
- **D.I.A. 128/05 del 23/11/2005** Denuncia di Inizio Attività depositata da Omissis Omissis di Omissis Omissis & C., per Modifiche interne ed esterne in variante alla D.I.A. 13/05

*relativa a fabbricato in Rosta, Corso Moncenisio 36. Integrazione Tavole di progetto depositate in data 07/02/2006. (Allegato 10)*

- ***Autorizzazione 9/05 del 10/11/2006 rettificata in data 15/06/2007*** rilasciata a Omissis Omissis, per l'immissione di scarico delle acque nere nella fognatura comunale di Strada del Casas relativa a immobile in Rosta, Corso Moncenisio 36.
- ***Autorizzazione 4/07 del 12/07/2007*** rilasciata a Omissis Omissis, per l'immissione di scarico delle acque bianche nella fognatura comunale di Strada del Casas relativa a immobile in Rosta, Corso Moncenisio 36.
- ***Il Certificato di Agibilità è stato richiesto da Omissis Omissis in data 12/08/2005 e rilasciato al Numero 26/05 del 13/04/2010. (Allegato 11)***

*Relativamente all'unità immobiliare pignorata risulta presentata la seguente pratica Edilizia:*

- ***S.C.I.A. 26/14 del 17/05/2014 Segnalazione Certificata di Inizio Attività depositata da Omissis Omissis per Frazionamento dell'unità immobiliare al Piano terreno e interrato, modifiche interne al Piano interrato e modifica della destinazione d'uso al Piano interrato relativa all'unità immobiliare in Rosta, Corso Moncenisio 36, censita al Foglio 4 Num. 136 sub 1.***

*Dal frazionamento del sub 1 venivano costituite le unità immobiliari Sub 11 (bene pignorato) e Sub 12 (Allegato 12)*

### **SITUAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE**

*Dagli accertamenti espletati dalla scrivente presso i competenti uffici Urbanistica del Comune di Rosta, l'immobile risulta inserito dal vigente P.R.G.C. progetto definitivo approvato con delibera del Consiglio Comunale 2 del 07/03/2022, pubblicato sul BUR n. 30 del 28/07/2022, in Area Normativa **BI.I 214** (Aree consolidate) a prevalente destinazione produttiva principale, oltre a commerciale, artigianale e terziaria.*

*L'immobile risulta ricompreso in zona 3 nella carta della microzonazione sismica ed in Classe di Pericolosità Geomorfologica media/moderata IIC3 nella Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.*

**VINCOLI URBANISTICI: STORICI, ARTISTICI, AMBIENTALI, PAESAGGISTICI, IDRO-  
GEOLOGICI**

*L'immobile è sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004. (...)*

**REGOLARITA' URBANISTICA**

*Dalle verifiche espletate dalla scrivente presso i competenti uffici Urbanistica del Comune di Rosta, si è accertata la regolarità urbanistica del bene pignorato al vigente PRG approvato con delibera del Consiglio Comunale 2 del 07/03/2022, pubblicato sul BUR n. 30 del 28/07/2022.*

*Non sussistono vincoli di natura urbanistica che possano limitare la trasferibilità e l'uso del bene pignorato.*

**REGOLARITÀ' EDILIZIA**

*Dagli accertamenti espletati dalla scrivente presso l'Archivio Edilizio di Rosta e dalle verifiche e rilievi effettuati nell'unità immobiliare, si è riscontrata l'assenza di conformità edilizia, a causa di diverse difformità dalle pratiche Edilizie depositate, realizzate in epoche diverse al piano rialzato e al piano seminterrato."*

**Si rimanda alla citata relazione di stima per il preciso dettaglio delle difformità rilevate, delle possibilità di sanatoria e dei relativi costi.**

L'unità immobiliare in oggetto risulta priva di Attestato di Prestazione Energetica valido in quanto il Certificato 2014-103775-0002 reperito (APE 2014: Classe energetica F - Indice di prestazione energetica reale: 86,5405 kWh/m<sup>3</sup>) risulta scaduto in data 10/07/2024.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, delle modalità e degli

oneri di regolarizzazione si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dal Geom. Deborah Bertacchi del 24/09/2024, consultabile sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it).

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

**Si segnala che la vendita rientra nel campo di applicazione dell'IVA.**

**Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti pro-quota sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti. La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – 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.**

\* \* \* \* \*

**PREZZO BASE LOTTO UNICO: €. 242.000,00 (duecentoquarantaduemila/00)**

**OFFERTA MINIMA LOTTO UNICO: €. 181.500,00 (centoottantunomilacinquecento/00)**

**RILANCIO MINIMO LOTTO UNICO IN CASO DI GARA €. 5.000,00 (cinquemila/00)**

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

## CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12.00 del 13 marzo 2025** esclusivamente in via telematica a norma degli articoli 12 e 13 del D.M. n. 32 del 26/02/2015.

### PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Chiunque, eccetto il debitore o altro soggetto cui è fatto divieto per legge, può partecipare alla vendita.

1.) L'offerta deve essere redatta **mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali dei gestori della vendita, ai quali 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.

2.) Il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" è pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche ([http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf)) e messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contiene le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, che si consiglia di consultare; una versione ridotta di tale manuale è consultabile sui portali dei gestori delle vendite.

3.) I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

4.) Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta; l'offerta si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata **entro le ore 12:00 del 13 marzo**

**2025**; 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.

5.) Le offerte presentate sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta che sarà acquisita definitivamente dal Portale e conservata dal Portale stesso in modo segreto.

6) Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

7.) **L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica.** Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "*Pagamenti di marche da bollo digitali*" seguendo le istruzioni indicate nel manuale per l'invio dell'offerta.

**La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa.**

8) La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente intestato alla Procedura "**Esecuzione Immobiliare N. 517/2023 Tribunale di Torino**" le cui coordinate IBAN sono: **IT14T 01030 01000 00000 44016 60**; la cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura 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 l'offerta sarà considerata inammissibile. Il bonifico dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

9) 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.

\* \* \* \* \*

L'offerta può essere presentata anche da avvocato per persone da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

**A pena di inammissibilità dell'offerta:**

1. **il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;**
2. **in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15.**

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile ex art. 571 c. 3 C.P.C. e deve contenere:**

- **Persone fisiche:** indicare 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 e recapito telefonico dell'offerente.

Allegare alla busta telematica: **copia della carta di identità** (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), **copia del codice fiscale**.

Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata nella busta telematica, ed occorre allegare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, ed occorre allegare 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;

- **Società ed altri Enti:** indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al registro imprese, codice fiscale e recapito telefonico. Allegare all'offerta telematica: **copia della carta di identità del legale rappresentante** (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), **certificato camerale** o altro documento equipollente da cui risultino i dati del legale rappresentante ed i relativi poteri. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante.

- **Indicazione del lotto** che si intende acquistare e **il prezzo offerto** (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) nonché i tempi del saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni; l'offerente potrà dichiarare, trovandosi nelle condizioni di legge, di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa (salvo dichiarazione successiva all'aggiudicazione).
- **Allegare la documentazione attestante il versamento** (copia della contabile) della cauzione di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura, specificando nella causale del bonifico "versamento cauzione"; in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico ed al netto degli oneri bancari.
- **Inoltre, quando l'offerta è formulata da più persone, occorre allegare copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.**

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

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

### **ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via email ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.

**Presso il Tribunale di Torino Scala C – Piano IV – Stanza 41102 è aperto (lunedì – giovedì – venerdì dalle 9.30 alle 12.30) previo appuntamento telefonico al n. 0114329609 uno Sportello Informativo Vendite Giudiziarie** presso il quale è possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica ed un supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica.

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, 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 dott. Piergiorgio Mazza presso il proprio studio in **Torino Piazza A. Peyron 28**.

IL Professionista Delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza delle offerte.

**L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno 14 marzo 2025 ore 15.00 presso lo studio del commercialista delegato dott. Piergiorgio Mazza in Torino Piazza A. Peyron 28.**

Nel caso non vengano presentate né offerte né istanze di assegnazione verrà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'articolo 631 c.p.c. o dell'articolo 164 bis disp att. c.p.c. .

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'articolo 572 commi 2 e 3 c.p.c..

Se vi saranno più offerte valide si procederà, ai sensi dell'articolo 573 c.p.c., alla gara telematica asincrona tra gli offerenti.

1) Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata 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 pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta;

3) alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide, le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno;

4) la gara che si svolgerà **con modalità asincrona** avrà **inizio il 14 marzo 2025 al termine dell'apertura delle buste e terminerà il giorno 17 marzo 2025 alla stessa ora**; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di 3

minuti decorrenti dall'ultima offerta, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci;

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 autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato **aggiudicatario provvisorio del bene**.

7) Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla 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 nel deposito dell'offerta.

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

9) Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente o del migliore offerente di cui al punto 7), l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva, stilando apposito verbale, all'udienza fissata il **17 marzo 2025 dopo l'epilogo della gara**.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **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 o previsto in fase di gara).**

Il residuo prezzo deve essere versato nel termine di cui sopra tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.

Al momento del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, **ai sensi dell'art. 585 c.p.c. e per gli effetti di cui all'art. 586 c.p.c.**, dovrà altresì presentare **una dichiarazione**, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni ex art. 22 Dlgs 231/2007 (**antiriciclaggio**).

**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 dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

In caso di **mutuo fondiario**, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso il Dott. Piergiorgio Mazza, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 385/93, subentrare nel contratto di mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

**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 mancato o insufficiente pagamento delle spese non si procederà alla predisposizione del decreto di trasferimento.

Se non viene resa tale dichiarazione di cui all'art. 585 c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione e disporrà la confisca della 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](http://www.abi.it).

#### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso, omissivo in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente, o del creditore fondiario se intervenuto, sarà:

- (a) pubblicato sul portale delle vendite pubbliche almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita
- (b) almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, pubblicato unitamente al suo estratto e alla relazione peritale sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it).

#### **CUSTODIA**

L'immobile è affidato in custodia **all'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino** (tel. 011482822; email: [richieste.visite@ivgpiemonte.it](mailto:richieste.visite@ivgpiemonte.it)).

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

La richiesta di visita potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone “prenota visita immobile” con l’inserimento dei dati richiesti.

Le visite degli immobili 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.

### **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..

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

Il professionista delegato,

### **DISPONE**

come da delega in atti, che il creditore precedente, o il creditore fondiario se intervenuto, provveda al pagamento del contributo unificato di € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita e trasmetta al sottoscritto delegato i documenti necessari per attestare l'avvenuto pagamento almeno 60 giorni prima dell'udienza di vendita.

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

**Torino, 15 novembre 2024**

***Il Professionista delegato  
Dott. Piergiorgio Mazza***