

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
RGE 201/2024
AVVISO DI VENDITA
LOTTO UNICO
DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' 1/1

APPARTAMENTO in Sauze di Cesana (TO) Grangesises

Nella procedura esecutiva immobiliare **RGE 201/2024**, il professionista dott. Carlo DELLA CHIESA POMA, delegato dal GE, dott.ssa Elisabetta DURETTO, con ordinanza di delega in data 6/11/2024,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

del seguente immobile

LOTTO UNICO

appartamento nel Comune di Sauze di Cesana (TO) in località Grangesises snc, unità immobiliare facente parte del Complesso Condominiale denominato "La Piazzetta" - Casa G2 e G3. Il LOTTO UNICO composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera con soprastante soppalco, nonché disimpegno e bagno con soprastante locale ad uso ripostiglio. All'appartamento competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del fabbricato che sono da ritenersi comuni e indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio ***** di Torino in data 19.05.1987, rep. n. 91692/44536, trascritto in data 13.06.1987 ai nn. 2503/3321. Riscaldamento centralizzato condominiale. Lo stabile è stato ultimato alla fine degli anni '80 del secolo scorso e presenta gli accessi, privi di numero civico, dalla piazzetta di Grangesises. Spese ordinarie annue (manutenzione, acqua e riscaldamento) stimate in circa euro 4.400,00.

Il bene oggetto della presente vendita è pervenuto ai debitori per la piena proprietà per compravendita, a rogito Notaio ***** di Milano del 29.02.2016, rep. n. 30308/9896, trascritto in data 02.03.2016 ai nn. 1311/998 ed è venduto a corpo



e non a misura, 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, apparenti e non apparenti, adiacenze e pertinenze, 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 nonché senza garanzia per evizione. 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.

COERENZE

L'appartamento è compreso tra le seguenti coerenze: proprietà condominiale a più lati, altra unità immobiliare del piano e cortile comune.

DATI CATASTALI

L'immobile posto in vendita risulta così censito al NCEU del Comune di Sauze di Cesana:

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
9	454	8	A/2	3,5 vani	54	177,14

Sussistono irregolarità catastali tra cui segnala il perito la distribuzione planimetrica interna è parzialmente difforme.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In relazione alla normativa edilizia si riporta sinteticamente quanto indicato in perizia dall'esperto rimandando a tale documento per l'approfondimento. Il complesso edilizio ricade nell'area normativa "AC – Ambiti consolidati di edificazione recente e limite del piano di Lottizzazione dei Grangesises"; dal punto di vista urbanistico non si rilevano irregolarità. Per quanto riguarda la regolarità edilizia e catastale dell'alloggio, come da elaborato peritale, si segnala che, dai rilievi effettuati dal CTU, sono accertate numerose difformità evidenziate sinteticamente nella perizia. Secondo l'esperto, l'immobile, nello statu quo, non sarebbe sanabile, fatta



eccezione per il dislivello tra soggiorno e camera/disimpegno/bagno. Per la regolarizzazione edilizia ed amministrativa dell'immobile si renderebbero necessari interventi radicali di adeguamento in conformità, l'ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria, nonché il successivo aggiornamento catastale. Su questi aspetti gli interessati sono invitati ad effettuare rigorose verifiche anche avvalendosi di propri professionisti. Ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione d'istanza ai sensi degli art. 36, 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i.. Gli oneri di regolarizzazione sono a cura e carico dell'aggiudicatario senza alcun diritto di rivalsa.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il condominio compendiante l'unità immobiliare in esame è ubicato nel Comune di Sauze di Cesana (TO) località Grangesises, in ambito suburbano ed a prevalente destinazione residenziale.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Risultano a carico del bene oggetto di vendita, presso la Conservatoria di Susa due formalità pregiudizievoli: in pignoramento trascritto nel 2024 ed una ipoteca volontaria iscritta nel 2016. Oneri cancellazione a carico dell'aggiudicatario. Ipotesi di spesa come da perizia.

L'immobile è sottoposto all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nei titoli citati quelli anche riportati nella perizia, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti; e precisamente:

- Atto di compravendita a rogito Notaio ***** di Milano del 29.02.2016, rep. n. 30308/9896, trascritto in data 02.03.2016 ai nn. 1311/998;
- Atto a rogito Notaio ***** di Torino del 24.01.2003, rep. n. 24715/4856, trascritto in data 10.02.2003 ai nn. 1457/1186;
- Convenzione Edilizia a rogito Notaio ***** di Susa (TO) del 05.06.1974, rep. n. 23117/13407, trascritta in data 17.07.1974 ai nn. 4079/3486;
- Atto costitutivo del Consorzio Grangesises depositato con atto a rogito Notaio ***** di Torino in data 27.12.1979, rep. n. 55117/30184, trascritto in data 25.01.1980 ai nn. 578/498;
- Regolamento del Nucleo Edilizio Autonomo denominato "Nucleo residenziale"



Grangesises Centro” depositato con atto a rogito Notaio ***** di Torino in data 27.12.1979, rep. n. 55118/30185, trascritto in data 25.01.1980 ai nn. 579/499;

• Regolamento di Condominio “La Piazzetta” - Casa G2 e G3 depositato con atto a rogito Notaio ***** di Torino in data 19.05.1987, rep. n. 91692/44536, trascritto in data 13.06.1987 ai nn. 2503/3321

Si richiamano ancora le precisazioni riportate nella perizia per quanto riguarda in particolare vincoli di pertinenzialità, difformità catastali e edilizie nonché spese di condominio insolute.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L’immobile in oggetto è dotato di APE Attestato di Prestazione Energetica.

TITOLI OPPONIBILI ALL’AGGIUDICATARIO

La perizia non riporta vincoli (censo, livello, usi civili) che possano influire sul libero trasferimento del lotto. L’immobile non rappresenta prima casa del debitore esecutato, è stato emesso l’ordine di liberazione. Verrà consegnato all’esito dell’emissione del decreto di trasferimento e degli adempimenti successivi.

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO

Si legga, infra, nelle condizioni di aggiudicazione

ooOoo

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

1	PREZZO BASE euro	37.000,00	trentasettemila/00
2	OFFERTA MINIMA euro	27.750,00	Ventisette settecentocinquanta/00
3	Aumenti minimi in caso di gara euro	2.000,00	duemila/00
4	CAUZIONE euro	pari ad <u>almeno</u> il 10% del prezzo offerto	
5	TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE esclusivamente in via telematica	LUNEDÌ 24 FEBBRAIO 2025 ore 12,00 <i>(giorno antecedente a quello della</i>	



	a norma degli artt.12 e 13 del D.M. n.32 del 26 febbraio 2015	<i>udienza di vendita)</i>
6	<p>UDIENZA APERTURA BUSTE TELEMATICHE</p> <p>il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza delle offerte.</p> <p>Nel caso in cui non vengano presentate offerte, sarà ordinata una nuova vendita, mentre, in caso di unica offerta, si provvederà immediatamente all'aggiudicazione del Lotto.</p> <p>Se vi saranno più offerte valide, si procederà alla gara telematica asincrona tra gli offerenti e le offerte giudicate idonee abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara e costui sarà libero di parteciparvi o meno.</p>	<p>MARTEDÌ 25 FEBBRAIO 2025 ore 10,00</p> <p>presso lo studio del delegato - Torino via Giuseppe PARINI 10</p>
7	INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA IN CASO DI GARA	MARTEDÌ 25 FEBBRAIO 2025 al terminate operazioni di esame buste
8	TERMINE OPERAZIONI DI VENDITA IN CASO DI GARA	<p>VENERDÌ 28 FEBBRAIO 2025 alla stessa ora di avvio della gara - salvo auto-estensione)</p> <p><i>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</i></p> <p>alla conclusione della gara, seguirà l'aggiudicazione definitiva.</p>
9	IBAN c.c. per deposito cauzione	<p>IBAN IT56H0883301002000000010899</p> <p>C/C N° 00000010899 Intestato: ESEC. IMM.RE R.G.E. N. 201/2024 TRIB. ORD. DI TORINO aperto presso Banca Territori del Monviso</p>
10	Gestore della vendita telematica asincrona	Astalegale.net S.p.A.
11	Portale gestore della vendita telematica	www.spazioaste.it



12	vendita soggetta ad imposta di registro
13	Vendita che ha ad oggetto DIRITTO PROPRIETÀ 1/1 dell'immobile non scomponibile in altri diritti e per tale pieno diritto di proprietà devono pervenire le offerte di acquisto

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione per le valutazioni di competenza.

ooOoo

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione dell'immobile, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al professionista delegato Carlo DELLA CHIESA POMA (telefono 338 6041366 - e-mail cdcp_01@libero.it).

CHI PUÒ PARTECIPARE

*Nella domanda telematica, tra le varie sezioni da compilare, c'è una sezione dedicata al PRESENTATORE dell'offerta ed altra, dedicata all'OFFERENTE.
I DATI dell'OFFERENTE – persona fisica o persona giuridica a mezzo del suo rappresentante legale e del PRESENTATORE dell'offerta, a pena di inammissibilità, DEVONO COINCIDERE*

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). A pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, 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.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, dovranno



essere allegati i seguenti documenti: 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.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa".

Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale.

Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

La **PROCURA NOTARILE** a presentare l'offerta a mezzo di altra persona è, ammessa solo in 3 casi TASSATIVI:

1) **"offerta plurisoggettiva"** (cioè formulata da più persone contemporaneamente.

In tale caso, ci sarà, un unico presentatore, che coincide con l'offerente, al quale gli altri (co)offerenti conferiscono la procura speciale a presentare l'offerta e partecipare alla eventuale gara, ai sensi dell'art. 12, co. 4 e 5 del DM 32/2015. La procura notarile è perciò necessaria per consentire all'offerente – presentatore, di agire - in parte e per quote – anche in nome e conto ed a favore di terzi.

2) **"offerta per persona da nominare"**.

Solo l'avvocato può presentare l'offerta per persona da nominare (art. 579, ultimo comma, c.p.c.): in questo caso, le sezioni "presentatore" e "offerente" riporteranno i soli dati dell'avvocato e nella sezione "offerente" la voce "titolo partecipazione", riporterà la dicitura "per persona da nominare (solo avvocati)"; successivamente, in caso di aggiudicazione, l'avvocato che ha inviato l'offerta, dovrà dichiarare nel termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione e mediante atto scritto ricevuto



dal delegato, il nome della persona per la quale ha inviato l'offerta e partecipato all'asta, depositando contestualmente alla dichiarazione la PROCURA SPECIALE NOTARILE rilasciata in suo favore dal cliente, in data PRECEDENTE alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

E' ammessa anche la procura notarile, rilasciata successivamente alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, ma in tal caso, dovrà trattarsi di apposita procura notarile DI RATIFICA dell'operato dell'avvocato che ha presentato l'offerta e partecipato alla gara.

Se, a seguito dell'aggiudicazione, la dichiarazione dell'offerente non viene fatta, oppure è tardiva o non viene depositata la procura speciale notarile, resta aggiudicatario l'avvocato.

3) "offerta anche per persona nominata".

Solo l'avvocato può presentare un'offerta per persona nominata.

In tale caso, la procura speciale notarile rilasciata dal cliente all'avvocato dovrà essere **allegata** direttamente all'offerta.

CONIUGI

Le offerte inoltrate dai coniugi che vogliono divenire ambedue intestatari dell'immobile devono contenere la procura speciale notarile rilasciata da un coniuge all'altro.

La procura speciale notarile è richiesta sia che i coniugi siano in separazione dei beni, sia che siano in comunione dei beni.

La procura notarile è richiesta, infatti, per il carattere plurisoggettivo dell'offerta (due soggetti o più soggetti), indipendentemente dallo stato di coniugio e perché ci deve essere coincidenza tra il presentatore e l'offerente.

*Nel caso della comunione dei beni, tra l'altro, il bene entra in comunione, anche se l'offerta è effettuata da uno solo dei due coniugi (si tratta infatti di un effetto automatico, previsto ex lege): in questo caso, **però**, l'immobile sarà intestato solo al coniuge offerente - presentatore, pur con indicazione, sia nel Decreto che nel plico della richiesta di trascrizione in Conservatoria, del regime della famiglia, ovvero della comunione dei beni e dei dati dell'altro coniuge. In questo modo, **l'intestazione catastale** dell'immobile riporterà ambedue i coniugi.*

Qualora, invece, i coniugi in comunione dei beni, intendano risultare anche nel Decreto di Trasferimento (e conseguentemente nella Nota di Trascrizione) ambedue intestatari dell'immobile, dovranno inoltrare un'offerta plurisoggettiva: saranno due offerenti e uno dei due, anche presentatore, con la procura notarile rilasciata dell'altro coniuge (il 2^a offerente), quale documento allegato all'offerta

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,



presso lo studio del professionista delegato - Torino via Giuseppe PARINI 10 cap. 10121 tel. 0114407808 e-mail cdc_p_01@libero.it .

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.30 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo p.e.c. di trasmissione dell'offerta.



CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta presentata telematicamente deve contenere, oltre ai dati completi dell'offerente o degli offerenti e ai documenti già indicati nelle condizioni generali della vendita (documenti di identità, codice fiscale, procura speciale in caso di più offerenti, documenti che giustificano i poteri del rappresentante della persona giuridica o dell'incapace etc.....), a pena di inefficacia ed inammissibilità:

- a) L'offerta d'acquisto è irrevocabile: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla. L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.
- b) Indicare nell'offerta: il numero della procedura esecutiva, i dati identificativi del bene, o se la vendita si tiene in più lotti, numero del lotto od altro elemento identificativo del lotto, che si intende acquistare ed il prezzo offerto, che non può essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso ed ogni altro elemento eventualmente utile al fine della valutazione della convenienza dell'offerta.
- c) Indicazione IBAN del conto corrente bancario dell'offerente sul quale dovranno essere restituite le somme versate a titolo di cauzione nel caso di mancata aggiudicazione;
- d) Indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;
- e) Indicazione dell'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni via SMS previste nel regolamento suddetto;
- f) Allegare all'offerta - a titolo di cauzione - copia della contabile di avvenuto versamento della cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, che dovrà essere inserita nella busta telematica;
- g) Allegare all'offerta l'attestazione del versamento del bollo di Euro 16,00 pagato telematicamente, secondo le istruzioni ricavabili dal manuale di presentazione dell'offerta. Si precisa che in caso di mancato versamento del bollo, ne verrà data comunicazione all'Agenzia dell'Entrate e alla Cancelleria del Tribunale ai fini della riscossione;
- h) I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine;



- i) Espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e dello stato dei beni, nonché del presente avviso di vendita e delle condizioni ivi contenute per partecipare all'asta.

Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica il certificato CCIAA dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente.

Per tutti i casi che presentano complessità particolari, si invita a contattare anticipatamente il delegato per chiarimenti.

L'OFFERTA NON È AMMISSIBILE SE:

- *perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita:*

l'offerta si intende, quindi, tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata (riportando data e ora) entro la scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- *è di importo inferiore all'offerta minima;*

- *la cauzione:*

non risulta accreditata sul c/c della procedura,

è accreditata, ma oltre il termine e ora stabiliti nell'avviso di vendita per la presentazione delle offerte, è inferiore al 10% del prezzo proposto;

- *il termine indicato di versamento del saldo prezzo supera i 120 giorni dall'aggiudicazione.*

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso.

Banca Territori Del Monviso

Intestato: ESEC. IMM.RE RGE N 201/2024 TRIB. ORD. DI TORINO

IBAN IT56H0883301002000000010899.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di inammissibilità dell'offerta. Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non



aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Astalegale.net offre un servizio di supporto e assistenza a tutti gli utenti del portale. Gli operatori rispondono dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00. Numero verde: 02 800 300 11 Presso il Tribunale di Torino (Corso Vittorio Emanuele II n. 130 - 10138 Torino) è, inoltre, presente un PUNTO INFORMATIVO

VENDITE GIUDIZIARIE: - ingresso al pubblico da Via Giovanni Falcone:

- SCALA C - PIANO IV – STANZA N. 41102;

- orari di apertura al pubblico: lunedì – giovedì e venerdì: 09:30 – 12:30;

E' sempre NECESSARIO il previo appuntamento telefonico al n. 011/4329609 per accedere al Punto Informativo.

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 (www.spazioaste.it) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in



ogni caso ribadite dal professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute. La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno MARTEDI' 25 FEBBRAIO 2025 al termine dell'apertura ed esame delle offerte e terminerà il giorno VENERDI' 28/FEBBRAIO/2025 alle alla stessa ora di avvio della gara. AUTOESTENSIONE 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. Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Appare opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, laddove uno dei creditori abbia formulato istanza di assegnazione, pari quantomeno al prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore istante.

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 fissata il giorno VENERDI' 28/FEBBRAIO/2025 alla conclusione della gara.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il più breve termine indicato nell'offerta (che dovrà intendersi vincolante anche in caso di aggiudicazione all'esito di gara tra più offerenti). Il sistema per l'elaborazione della domanda telematica, prevede l'indicazione di una data precisa.

*Nell'individuazione della detta data (giorno fisso), qualora essa venga conteggiata nel termine massimo di centoventi giorni, **si presti attenzione** al fatto che ci sono delle aste che, per la presenza di una sola busta o una sola offerta ritenuta valida, si concludono nella stessa data di apertura delle buste e non 3 giorni dopo perché la gara non viene avviata.*

Per tale evenienza (asta che si conclude nello stesso giorno di apertura delle buste), conteggiare il termine per il versamento del saldo prezzo, dando per scontato l'avvio della gara di 3 giorni e facendolo, quindi, decorre dall'ipotetico fine gara, che non è stata avviata, comporterà l'INAMMISSIBILITA' dell'offerta per superamento di 3 giorni del termine massimo per il pagamento del residuo prezzo di aggiudicazione (123 anziché 120 giorni).

**** ****

Il termine per il versamento del saldo prezzo NON è soggetto a sospensione feriale (sentenza Corte di Cassazione n. 18421 del 08/06/2022).

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita,



può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione.

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..

Ai fini della verifica della tempestività del versamento del saldo del prezzo, l'importo dovrà essere accreditato effettivamente sul conto corrente intestato alla procedura entro la scadenza del termine, di natura perentoria, non essendo sufficiente la mera emissione dell'ordine di bonifico.

ANTIRICICLAGGIO

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario ex art. 585, comma 4, c.p.c., con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. Servirsi di modello di dichiarazione adeguato allo scopo.

In caso di omesso deposito nei termini predetti, il professionista delegato:

a) non potrà depositare al Giudice dell'Esecuzione la minuta del decreto di trasferimento; b) sarà tenuto alle segnalazioni di legge alle competenti Autorità.

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

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 10% - 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione delle formalità.

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



MUTUO FONDIARIO

Per i soli beni gravati da mutuo fondiario: nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati 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.

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

Per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, nei 60 giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà depositare lo studio del Delegato nota di precisazione del credito nella quale saranno indicati sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese. Al fine di ottenere il versamento diretto, il creditore precedente dovrà, entro l'udienza di aggiudicazione del compendio pignorato, presentare istanza ex art. 41 T.U.B.

In difetto di quanto sopra, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo a mezzo bonifico bancario o assegno circolare intestato alla procedura e il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/1993, dovrà versare entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

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.

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

L'immobile è affidato in custodia all'IVG Piemonte, con sede in Torino, corso Francia n. 81 – recapito telefonico 011/4731714 – email tribunale torino@ivgpiemonte.it - richieste.visite@ivgpiemonte.it ; gli interessati hanno facoltà di contattare ai suddetti recapiti il custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

Le richieste di visita dell'immobile dovranno, però, essere effettuate esclusivamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche, cliccando sull'apposito pulsante "prenota visita immobile" con inserimento dei dati richiesti, ovvero accedendo dai portali www.astegiudiziarie.it o www.astalegale.net e cliccando sul pulsante "richiedi visita" che automaticamente trasferirà l'utente nel *form* di richiesta visita presente sulla scheda del lotto pubblicata sul PVP.

Le visite dell'immobile richieste dagli interessati, possono essere fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso è pubblicato:

1. come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche PVP almeno 50 giorni prima della udienza di vendita;
2. unitamente al suo estratto e alla perizia, sul sito internet www.tribunale.torino.it 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
3. unitamente al suo estratto e alla perizia, sul sito internet www.astalegale.net 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
4. unitamente al suo estratto e alla perizia, sul sito internet www.astegiudiziarie.it 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

ooOoo



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

Torino, 29/11/2024

Il professionista delegato

Dottor Carlo DELLA CHIESA POMA

