

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **R.G.E. 125 del 2018** il Professionista, avvocato Maria Teresa FAVULLI, delegato dal G.E., dott. Francesco MORONI, con ordinanza di delega in data 15 settembre 2021,

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO  
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

della piena proprietà dei seguenti beni immobili:

**LOTTO QUARTO**

In Comune di **TORINO (TO)** alla **Via Michelangelo Buonarroti, numero civico 12**, facente parte dello stabile per civile abitazione elevato a cinque piani fuori terra, oltre piano interrato e piano attico, con accesso dal civico 12/B e precisamente:

- al piano terra (primo f.t.): locale ad uso autorimessa privata identificato con il **sub. 52**.

Il tutto alle seguenti coerenze: terrapieno ai due lati, rampa, cavedio e corsia di manovra, salvo veriori e come meglio in fatto.

Il perito precisa che l'immobile, accatastato quale autorimessa privata, è allo stato impropriamente utilizzato per attività commerciale di vendita e *showroom* di abbigliamento e accessori da soggetto terzo. L'unità oggetto della presente procedura è ubicata al piano terra, interno cortile.



La vendita viene fatta sotto l'osservanza delle clausole, patti e condizioni convenute nell'atto di trasformazione di società a rogito Notaio Benvenuto GAMBÀ di Torino in data 16 marzo 2006, repertorio numero 167571, regolarmente registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 23.03.2006 ai numeri r<sub>g.</sub>/r<sub>p.</sub> 14163/8611, le cui disposizioni si richiamano integralmente.

Nella presente vendita sono comprese tutte le accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni e le quote di comproprietà che competono sull'aerea e su tutte le parti del fabbricato, che sono da ritenersi comuni tra i condomini ai sensi di legge, uso, destinazione e vigenti regolamenti di condominio. E, in particolare, la vendita viene fatta sotto la stretta osservanza delle disposizioni tutte contenute nel citato e vigente Regolamento di Condominio a rogito

Notaio Benvenuto Gamba del 26 luglio 2005 rep.165103/40521 del complesso dello stabile di cui fanno parte detti locali sopradescritti del quale si richiamano espressamente tutte le condizioni, servitù e pattuizioni ivi contenute. Si precisa che il CTU nulla dice circa la registrazione e la trascrizione del citato Regolamento, pur allegandone copia all'elaborato peritale, a cui si rinvia per ogni ulteriore approfondimento.

Si rinvia, in ogni caso, a quanto riferito nella relazione peritale agli atti per la superficie commerciale, le caratteristiche costruttive e lo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto della presente vendita.

#### DATI CATASTALI

Dette unità immobiliari, risultano ora censite all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Torino, Catasto Fabbricati, nel modo seguente:

Comune di TORINO (TO)

\*Foglio **1351**, particella **216**, subalterno **52**, Via Michelangelo Buonarroti n. 12, piano T, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 80 mq, superficie catastale totale: 102 mq, rendita catastale € 731,30;

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO: dalla documentazione depositata agli atti, deve ritenersi in uso all'esecutata senza titolo opponibile alla procedura, come segnalato dal CTU in perizia.

Trattasi di locale ad uso autorimessa privata e, pertanto, non è destinato ad abitazione della società esecutata.



L'aggiudicatario, nel caso in cui ne ricorrano i presupposti e che intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione a spese della procedura, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Resta, chiaramente, fatta salva la facoltà per l'aggiudicatario di avanzare tale richiesta sin dal momento della presentazione dell'offerta.

**Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.**

Per ulteriori informazioni sulla liberazione dell'immobile si rinvia al paragrafo CUSTODIA del presente avviso di vendita.

#### SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI LOTTO QUARTO

In relazione alla normativa edilizia, si richiama integralmente quanto esposto dal nominato perito, per. ind. Pasquale Buonaguro, nella relazione depositata agli atti del fascicolo processuale dalle quali risulta, tra l'altro:

- ≡ che gli immobili oggetto della presente vendita sono stati edificati in data antecedente al primo settembre 1967;
- ≡ che dalle ricerche effettuate dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:
  - DIA del 07 maggio 2004 n.6683 per modifiche interne ed esterni demolizione pareti interne, muro esterno, portone esterno; realizzazione di box privati con pareti in mattoni forati, nuove scale interne e nuova uscita di sicurezza;
  - DIA del 05 aprile 2005 n.6603 in varianti;
  - DIA del 03 aprile 2006 n.4344 per modifiche interne in varianti chiusura di una porta condominiale comunicante con il cortile interno;
- ≡ che, a seguito del confronto tra lo stato di fatto e la documentazione agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Torino, sono state evidenziate dal CTU alcune difformità edilizie che riguardano esclusivamente il box identificato con il sub. 52, consistenti nel fatto che attualmente il locale viene utilizzato come showroom di abbigliamento e accessori. All'interno risulta realizzato, con parete in cartongesso, un locale con una superficie di circa 16 mq utilizzato come ufficio. Per quanto concerne l'eventuale sanatoria o regolarizzazione degli abusi nonché per i relativi costi si rimanda all'elaborato peritale.

Il perito precisa che lo stabile, nel suo complesso si presenta in buono stato manutentivo compatibile con l'epoca di costruzione e la tipologia edilizia.

Per maggiori dettagli sulla irregolarità edilizia, urbanistica e catastale del presente lotto e sugli interventi necessari per la regolarizzazione comunale e catastale, si invita alla consultazione dell'elaborato peritale.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di

cui all'art.46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e all'art.40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n.47.

Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.



#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Si segnala, infine, che agli atti della procedura, con riferimento alla legge 6 agosto 2008 n.133, relativa all'obbligo di dotare gli immobili in oggetto dell'Attestato di Prestazione Energetica (c.d. APE), non risultano che le unità immobiliari sopraindicate siano dotate di detto attestato, in quanto non necessitano di tale attestato, secondo quanto previsto dalle disposizioni attuative (legge regionale del 28 maggio 2017 n. 13 art. 2 comma 5 e dalla D.G.R. N.43-11965 paragrafo 5).

**Il perito precisa che “bisognerà solo considerare la destinazione definitiva del locale identificato con il sub. 52, nel caso in cui venga variata la destinazione d'uso. I relativi costi saranno a carico dell'aggiudicatario.**

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO: dalla documentazione depositata agli atti, deve ritenersi nella disponibilità di parte esecutata occupato e di soggetti terzi senza titolo opponibile alla procedura e non costituisce abitazione della debitrice e del suo nucleo familiare.

Si precisa che, con riferimento all'immobile oggetto, sono in corso le operazioni di liberazione del Custode Giudiziario, a seguito di emissione dell'ordine di liberazione da parte del Giudice dell'Esecuzione in data 06 novembre 2024.



#### SI RENDE NOTO CHE:

Gli immobili di cui al LOTTO QUARTO sono poste in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, impiantistica e di sicurezza, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar 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, 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

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



## CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

### LOTTO QUARTO

**1)PREZZO BASE IN €=50.000,00=**

**OFFERTA MINIMA IN €=37.500,00=;**

AUMENTI MINIMI IN CASO DI GARA €=2.500,00=;

**2) TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:** le offerte d'acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre il giorno **21 febbraio 2025 ore 12,30, esclusivamente in via telematica a norma degli artt.12 e 13 del D.M. n.32 del 26 febbraio 2015;**

**3) L'UDIENZA DI APERTURA DELLE BUSTE TELEMATICHE** e la disamina eventuali offerte pervenute ovvero qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita avverrà il giorno **24 febbraio 2025 ore 15,15 in Torino Via Stefano Clemente n.22.**

Si precisa che il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza delle offerte. 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. 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

4) INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA IN CASO DI GARA: il **24 febbraio 2025 ore 15,30**;

5) TERMINE OPERAZIONI DI VENDITA IN CASO DI GARA: il giorno **27 febbraio 2025 ore 15,30** (salvo auto-estensione);

6) UDIENZA DI AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA: il giorno **27 febbraio 2025 ore 15,45** salvo auto-estensione della gara;

**L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.**

7) Deposito cauzione (pari al 10% del prezzo offerto): a mezzo bonifico su conto corrente UNICREDIT spa intestato a “**Esecuzione Immobiliare 125 del 2018 Avv FAVULLI Tribunale Torino**”, le cui coordinate **IBAN** sono: **IT07L0200801104000106261226**.

8) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Astalegale.net S.p.a.**;

9) **LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**: l'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del Professionista delegato presso il proprio studio, in **Torino (TO) Via Stefano Clemente n.22**.

Si rende, altresì, noto che i giorni (non festivi) ed orari di ricevimento telefonate sono da lunedì al giovedì con orario dalle ore 15,30 alle ore 17,30 (tel.011.19823385).

Ai fini dell'anticipazione a titolo di fondo spese, **particolare attenzione va prestata al regime fiscale applicabile alla vendita con la verifica nei casi dove è possibile la soggettazione ad imposizione IVA**. Si evidenzia, che il regime fiscale dei costi di trasferimento sono determinati dal regime fiscale del compratore e del venditore.



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, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art.164 *bis* c.p.c.

**In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c. p. c. con l'aggiudicazione**; 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.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, o al migliore offerente per l'ipotesi di mancata adesione alla gara, anche qualora questi non si colleghino al portale nel giorno fissato per la vendita.

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

---

## CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

**1. CHI PUÒ PARTECIPARE.** Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita. L'istanza deve essere presentata in via telematica dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente).

**Persone fisiche:** indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile con l'indicazione, se coniugato, del relativo regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione dei beni) residenza e recapito telefonico dell'offerente e l'eventuale possesso dei requisiti di cui alle agevolazioni tributarie relative alla "prima casa" e/o "prezzo valore", ovvero eventuali diverse agevolazioni fiscali previste dalla normativa vigente (salva la facoltà di depositare tale dichiarazione successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo, del D.M. 227/2015).

Qualora l'offerente fosse in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, autorizzazione che dovrà essere inserita nella busta telematica.

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

E' necessario **allegare all'offerta** copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) in corso di validità e del tesserino di codice fiscale e apposita autocertificazione dello stato civile e, nel caso di comunione legale dei beni, indicare i dati del coniuge allegando la relativa carta d'identità e codice fiscale.

**Società ed altri Enti:** ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico.

E' necessario **allegare all'offerta:** copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale aggiornata o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'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.

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

## **2. LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA.**

L'apertura delle buste e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avverranno alla presenza delle parti, a cura del Professionista delegato, **avvocato Maria Teresa FAVULLI** al seguente indirizzo **Torino, via Stefano Clemente n.22**

## **3. 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 delle Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica. Di detto manuale, in particolare, si richiama l’avvertenza prevista a pagina 33 (“Allegare il file dell’offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l’invalidazione del file e dell’offerta”), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l’invalidazione del file e, quindi, dell’offerta.

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 21 febbraio 2025, precedente a quello indicato per l’inizio delle operazioni di vendita. Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l’offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12:30 del giorno di cui sopra.

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.

L’offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito: 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.

#### **4.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:** i dati identificativi dell'offerente (con espressa indicazione del codice fiscale o della partita), l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno e il numero di ruolo 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.

Si precisa chiaramente che, a pena di inammissibilità dell'offerta:

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

Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

## **5.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 corrente UNICREDIT spa intestato a **“Esecuzione Immobiliare 125 del 2018 Avv FAVULLI Tribunale Torino”**, le cui coordinate **IBAN** sono: **IT07L0200801104000106261226**.

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 nei termini di legge previsti, è causa di nullità dell'offerta.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

**Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccreditata la cauzione in caso di mancata aggiudicazione.**

## **6. 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. Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo **l'avvio delle procedure per il recupero coattivo con sanzione.**

## **7. ASSISTENZA E INFORMAZIONI**

Per ricevere assistenza tecnica l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail all'indirizzo *garaimmobiliare@astalegale.net* o al call center al numero 848.780.013 ovvero 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, corso Vittorio Emanuele II n.130, ingresso al pubblico su via Giovanni Falcone, scala C, IV Piano Atrio (**martedì, mercoledì e giovedì dalle 10:00 alle 13:00**) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per - la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica; - ricevere informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

## **8. MODALITA' DELLA VENDITA**

L'apertura delle buste e l'esame delle offerte telematiche avverranno nel giorno indicato nel presente avviso. 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 ammissibile si procederà all'aggiudicazione** 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 telematica asincrona 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.

Ai fini dell'individuazione della miglior offerta si terrà conto in ordine di priorità dei seguenti elementi:

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

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 inizio il giorno 24 febbraio 2025 alle ore 15,30 e terminerà il giorno 27 febbraio 2025 alle ore 15,30;** in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di tre minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione). 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 auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Si reputa, tuttavia, opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

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 definitiva all'udienza fissata per il giorno 27 febbraio 2025, alle ore 15,45, salvo auto-estensione della gara.**

L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo in unica soluzione entro il termine indicato nell'offerta. Non verranno prese in considerazione offerte, che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

## **09. ISTANZE DI ASSEGNAZIONE**

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non

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

#### **10.DOPO L'AGGIUDICAZIONE: PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO**

Alla presente vendita non si applica la disciplina del pagamento rateale del prezzo. L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo in unica soluzione entro il termine indicato nell'offerta. Avvenuta l'aggiudicazione, il residuo prezzo, dedotta la cauzione già prestata, e le spese di trasferimento nella misura indicata presumibilmente dal delegato, **il tutto fatto sempre salvo restituzione (ad avvenuta esecuzione delle formalità) delle somme non utilizzate o eventuale conguaglio nel caso di versamento insufficiente**, dovranno essere versate in una unica soluzione, nelle modalità indicate in avviso e nei termini di cui sopra, pena la decadenza, 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..

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

#### **11.In caso di MUTUO FONDIARIO**

- **a)** Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art.41, comma 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n.385:

- l'Istituto mutuante, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, dovrà depositare presso lo Studio del delegato, 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 e consegnare al delegato la quietanza dell'eseguito pagamento.

- **b)** Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di profittare del mutuo fondiario di cui all'art.41, IV comma del D.Lgs. 1° settembre 1993 n.385, dovrà pagare direttamente all'Istituto mutuante entro il termine di 120 giorni ovvero quello più breve indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per

capitale, accessori e spese.

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 di ottenere il versamento diretto il creditore fondiario dovrà obbligatoriamente, dapprima presentare istanza ex art.41 T.U.B., al più tardi all'udienza in cui è disposta l'aggiudicazione del compendio pignorato, e depositare al professionista delegato nel termine di giorni dodici dall'aggiudicazione nota di precisazione del credito; in difetto di quanto sopra l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo prezzo sul conto della procedura ed il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art.596 c.p.c.

**L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al sottoscritto professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, la scrivente delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.**

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c. e per gli effetti di cui all'art. 586 c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

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

## **12. FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO.**

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

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, dalla risoluzione o comunque dal venir meno del rapporto con la banca.

### **13. CUSTODIA.**

Gli immobili sono affidati in custodia al Professionista delegato alle operazioni di vendita, **Avvocato Maria Teresa FAVULLI**. Tutte le attività di custodia del compendio pignorato saranno, pertanto, svolte dalla stessa, anche tramite proprio incaricato di fiducia, presso il proprio studio, in TORINO, Via Stefano Clemente n. 22 (recapiti telefonici: Tel. 011.198.23.385 e Fax 011.198.24.313. – indirizzo di posta elettronica: *mariateresa.favulli@libero.it*).

Gli interessati per ricevere maggiori informazioni sull'immobile posto in vendita e concordare i tempi e modalità dell'eventuale visita, previo, ove è possibile, accordo con il debitore, hanno facoltà di contattare il custode giudiziario, presso la sede sopraindicata nei giorni (non festivi) di **martedì, mercoledì e giovedì con orario dalle ore 15,30 alle ore 17,30**.

**La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.** Le visite dell'immobile richieste dagli interessati saranno fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9,00 alle ore 19,00 ed il sabato dalle ore 9,00 alle ore 13,00, previo accordo con il Custode.

**Si precisa che, l'aggiudicatario, salvo che non sussistano titoli opponibili alla procedura e nel caso in cui ne ricorrano i presupposti e che 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 e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., 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.

### **14. PUBBLICITÀ.**

La pubblicità del presente avviso, con omissione del nominativo del debitore esecuta-



-to e di eventuali soggetti terzi, dovrà essere effettuata, ai sensi dell'art.570, 576 e 490 c.p.c. a cura del sottoscritto professionista ed a spese del creditore procedente, mediante:

- a) almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita, pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria secondo le specifiche tecniche consultabili sullo stesso portale (pubblicazione che sostituirà la pubblicazione dell'avviso di vendita sull'albo del Tribunale);

- b) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet: "[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)" e "[www.tribunale.torino.giustizia.it](http://www.tribunale.torino.giustizia.it)", "[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)".

### DISPONE

**La comparizione delle parti** avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute, esaminare le eventuali istanze di assegnazione e di adottare tutti i provvedimenti di legge per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia esito positivo. Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c..

Torino, lì 13 novembre 2024

Firmato Digitalmente

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

(Avv. Maria Teresa FAVULLI)