

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA**

Il Professionista Avv. Claudia D'Ambrosi, delegato ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dal Giudice della Esecuzione Dr.ssa Chiavazza al compimento delle operazioni di VENDITA NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n.773/2022 Promosso da ORGANA SPV SRL CONTRO (Omissis)

**RENDE NOTO ED ORDINA**

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

**in data 28 GENNAIO 2025 ore 11:00/11:30**

**DEL SEGUENTE IMMOBILE**

**PER IL DIRITTO DI NUDA PROPRIETÀ**

**(Si evidenzia che l'immobile è gravato da diritto di usufrutto vitalizio)**

**In Comune di Orbassano (TO)** - Strada Gerbido n. 6 nel basso fabbricato uso box auto insistente su appezzamento di terreno a Catasto Terreni al Foglio 24 particella 281 della superficie catastale di mq. 170:

**LOTTO NONO**

**(ora Lotto Unico)**

- **Box auto a piano terreno** composto da un unico locale. Il box auto è indicato distinto con la **lettera "z"** sulla planimetria allegata all'atto di scioglimento di società a rogito Notaio Gian Maria Piacentino di cui sopra. L'unità immobiliare in oggetto è censita a Catasto Fabbricati del Comune di Orbassano come segue:

- **Foglio 24 particella 281 sub 7** - Strada Gerbido n. 6 - P. T - Cat. C/6 - Cl. 3 - Consistenza mq. 12 - Superficie catastale mq. 13 - Rendita Euro 67,55.

Il box auto è alle coerenze: cortile comune area di manovra, box auto lettera x, muro perimetrale verso proprietà di terzi e altra proprietà.

**L'immobile è gravato da diritto di usufrutto vitalizio ed è occupato senza titolo registrato.**

**Provenienza:**

All'esecutata la nuda proprietà per l'intero è pervenuta in forza di atto di donazione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino in data 08.10.2010 Rep. n. 60310/24461 registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 29.10.2010 al n. 7864 serie 1T e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 02.11.2010 ai n.ri 43482/27783 e n.ri 43483/27784.

Il Regolamento di Condominio di Strada Gerbido nn 6-8, datato 31.07.2020, non è stato depositato/trascritto. Si veda meglio quanto riportato in CTU. Si rilevano la costituzione di fondo patrimoniale per atto a rogito Notaio Roberto Barone di Nichelino (TO) del 17.10.2013 Rep. n. 37504/18917

trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai n.ri R.G. n. 37340 e R.P. n. 25996 in data 23.10.2013, la domanda giudiziale per revoca dello stesso notificato dall'Ufficiale del Tribunale di Pescara in data 29.11.2017 Rep. n. 13438 e trascritto in data 20.12.2017 ai n.ri 51796/34977 e la dichiarazione di inefficacia (parziale) con Sentenza n. 1312/2019 pubblicata in data 10.09.2019 avanti al Tribunale di Pescara nella causa civile R.G. n. 5281/2017, annotata in data 03.05.2021.

#### **SITUAZIONE EDILIZIA**

Edifici in Comune di Orbassano (TO) - Strada Gerbido n.ri 6-8.

Dagli accertamenti e dai controlli eseguiti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Orbassano è risultato che il fabbricato di civile abitazione ed il basso fabbricato uso box auto, comprendenti le porzioni immobiliari pignorate, sono stati edificati in forza di Licenza Edilizia in data 14.05.1971 n. 2892 d'ord., Pratica n. 2531 (con riferimento al lotto 2). L'abitabilità è stata rilasciata in data 08.08.1975 n. 732/75 - Prot. n. 5361 del 12.11.1973

Presso l'Archivio Edilizio per le unità immobiliari pignorate non sono risultate ulteriori pratiche relative a modifiche successive.

#### **REGOLARITA' EDILIZIA**

Edifici in Comune di Orbassano (TO) - Strada Gerbido n.ri 6-8

Le unità immobiliari pignorate non presentano situazioni di irregolarità edilizia in quanto conformi all'elaborato di progetto licenziato.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

**Per i box non vi è l'obbligo di dotazione.**

\*\*\*

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. Il lotto viene posto in vendita 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, azioni, eventuali servitù attive e passive, vincoli e oneri, il tutto meglio descritto nella relazione di stima a cui si fa espresso rinvio anche per tutte le formalità, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene in oggetto.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

La presente vendita riguarda la NUDA PROPRIETA' dell'immobile, gravato da diritto di usufrutto vitalizio, con ogni conseguenza ed effetto di legge. Il lotto Nono è occupato senza titolo registrato;

\*\*\*

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- 1) **PREZZO BASE EURO 3.600,00**
- 2) **OFFERTA MINIMA EURO 2.700,00**
- 3) **AUMENTI MINIMI EURO 500,00**
- 4) **TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ENTRO LA DATA DEL GIORNO 27 GENNAIO 2025 ORE 12:30;**
- 5 a) data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: **28 GENNAIO 2025 ore 11:00, in Torino, Via Montecuccoli n.7;**
- 5 b) data, ora, e luogo e inizio operazioni di vendita: **28 GENNAIO 2025 ore 11:30, in Torino, Via Montecuccoli n.7;**
- 6) **IBAN C.C. per deposito cauzione: IT 16 A 08833 01002 000000007526 Banca Territori del Monviso Sc, siglabile BTM;**
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it));**
- 8) data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **31 GENNAIO 2025 ore 11:30 (salvo autoestensione).**

\*\*\*

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.

#### **CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE**

**CHI PUÒ PARTECIPARE.** 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). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa".

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

**Il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente.**

**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.

**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.**

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.

#### **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 al seguente indirizzo: presso il proprio studio, in Torino, Via Montecuccoli n.7.

#### **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.

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.

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

**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**

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione.

#### **Versamento della cauzione**

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso ovvero offerta minima), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, le cui coordinate IBAN sono: **IT 16 A 08833 01002 000000007526 Banca Territori del Monviso Sc, siglabile BTM;**

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 nullità dell'offerta.**

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno 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**

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.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica; informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

**Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino** - Corso Vittorio Emanuele II, 130 - 10138 Torino (TO) - Ingresso al pubblico su via Giovanni Falcone SCALA C - PIANO IV - STANZA N. 41102

Orari di apertura al pubblico:

lunedì- giovedì - venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30

**NECESSARIO APPUNTAMENTO TELEFONICO AL NUMERO 011/4329609.**

#### **MODALITA' 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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.

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà quindi inizio il giorno 28 GENNAIO 2025 alle ore 11:30 (in ogni caso terminato di aprire tutte le eventuali buste telematiche) e terminerà il giorno 31 GENNAIO 2025 alle ore 11:30 (salvo quanto sopra);** 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 autoestensione).

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 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 al giorno 31 GENNAIO 2025 al termine di quanto sopra.**

**L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il termine perentorio da lui indicato in offerta (sempre comunque entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione).**

Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

**NON È CONSENTITO IL PAGAMENTO RATEALE DEL PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**

#### **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 o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad **ESEC. IMMOBILIARE R.G.E. N. 773/2022** consegnato presso lo studio del Professionista delegato.

#### **NORMATIVA RELATIVA AL MUTUO FONDIARIO (SE ESISTENTE)**

Nei dodici 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 sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi che 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 profittare, ai sensi dell'art 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente al Professionista delegato - che provvederà a riversare l'importo all'Istituto mutuante - entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, 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.

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

Insieme al prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicata.

Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

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

Tutte le informazioni relative all'immobile posto in vendita sono reperibili senza spese presso lo studio del Delegato, presso il Custode, presso il Punto Informativo Vendite Giudiziarie, presso il Tribunale di Torino come sopra precisato.

#### **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) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

#### **CUSTODIA**

E' delegato **custode l'Avv. Claudia D'Ambrosi** (contattabile ai seguenti recapiti: mail: [studiolegale@avvocatodambrosi.it](mailto:studiolegale@avvocatodambrosi.it); telefono: 011-535493). Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita. Le visite potranno svolgersi 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 appuntamento da concordarsi con il custode.

La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", qualora presente.

Non potranno essere prese in considerazione richieste di visita provenienti da operatori professionali allorquando gli stessi dichiarino di agire per conto di altri soggetti, propri clienti.

#### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima della vendita;**
- 2] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte in forma integrale e per estratto unitamente alla perizia in atti sui siti internet:  
[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it).**

**PRECISAZIONI DI CREDITO**

In caso di aggiudicazione definitiva si stabilisce il termine, per i creditori per il deposito delle precisazioni del credito, entro centocinquanta giorni dalla data dell'asta o, a richiesta specifica del Delegato, anche prima.

**DISPONE**

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

Torino, 5 NOVEMBRE 2024

Il Professionista delegato

Avv. Claudia D'Ambrosi