

Claudia FEMIA

Avvocato

Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 Torino – Tel. 011 – 198.233.85 Fax 011 – 198.35.773

e-mail : claudia.femia@libero.it – e-mail pec: claudiafemia@pec.ordineavvocatitorino.it

C.F. FME CLD 84R52 L219 S

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. 154 del 2023 il Professionista, avvocato Claudia FEMIA, delegato dal G.E., dott.ssa Nicoletta ALOJ, con ordinanza di delega in data 24 luglio 2024

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA LOTTO UNICO

dei seguenti immobili, in piena proprietà:

In **Comune di CHIOMONTE (TO)**, unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in **Via Giuseppe Augusto Levis civico numero 15/B**, compreso nel complesso edilizio denominato " La Sorgente", sita nella parte denominata "ALA C" e precisamente, che con riferimento all'atto di compravendita, a rogito Notaio dott.ssa Valeria INSABELLA di Torino (TO) in data 06 ottobre 2016, di cui *infra* nonché con riferimento all'elaborato peritale a firma Geom. Giuseppe BRUERA, risulta così costituito, e precisamente forma oggetto della presente vendita:

≡ al piano terreno: alloggio con ingresso dal balcone, composto da soggiorno/cucina, disimpegno, due camere e bagno, distinto con la lettera "M" nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria generale allegata all'atto di deposito di regolamento di condominio a rogito Notaio Giuseppe SBARRATO di Settimo Torinese di cui *infra*, salvo veriori e come meglio in fatto.

Il tutto alle seguenti coerenze: cortile a tre lati, altro alloggio distinto con la lettera "L" del piano, salvo veriori e come meglio in fatto.

Il CTU segnala che *"i beni.....sono parte di un complesso formato da due condomini gemelli composti da tre "ali" ed elevati a 4 piani f.t. oltre a piani seminterrati ed interrati,..... L'alloggio oggetto di perizia, posto al piano terra rialzato, fa parte del condominio più vicino alla strada (ovvero posto più ad est) e si trova all'estremità destra per chi guarda da essa (ala "C" dell'edificio) ed ha accesso tramite breve rampa di scale dal terrazzo e dal susseguente balcone...."*

Il tutto alle seguenti coerenze: il cortile a tre lati e l'alloggio L, salvo veriori e come meglio in fatto.

Il perito precisa che il bene identificato come appartamento ha una superficie commerciale pari a 62,00 mq in arrotondamento.

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.

*** ** ***

Il tutto così come pervenne agli esecutati in forza di atto di compravendita, a rogito Notaio dott.ssa Valeria INSABELLA di Torino (TO) in data 06 ottobre 2016, repertorio numero 5423, raccolta numero 3314, debitamente registrato e trascritto

Claudia FEMIA

Avvocato

Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 Torino – Tel. 011 – 198.233.85 Fax 011 – 198.35.773

e-mail : claudia.femia@libero.it – e-mail pec: claudiafemia@pec.ordineavvocatitorino.it

C.F. FME CLD 84R52 L219 S

presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, in data 10 ottobre 2016, ai numeri r_{g.}/r_{p.} 7190/5478 e successivo atto di conferma a rogito Notaio dott.ssa Valeria INSABELLA di Torino (TO) in data 25 ottobre 2016, repertorio numero 5476, raccolta numero 3351, debitamente registrato e trascritto presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, in data 30 gennaio 2018, ai numeri r_{g.}/r_{p.} 833/664.

La presente vendita è inoltre fatta, per quanto possa occorrere, sotto l'osservanza di tutti i patti, vincoli, servitù, clausole e condizioni di cui al citato atto di provenienza ed agli atti ivi richiamati, qui da intendersi per integralmente trascritti e riportati ove non derogati. Ed, in particolare, con espresso riferimento:

- ≡ atto di compravendita a rogito Notaio dott. Giuseppe SBARRATO in data 15 aprile 1980, repertorio numero 28418 raccolta numero 7702, regolarmente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Susa in data 24 aprile 1980, r_{g.}/r_{p.} 2405/2031.
- ≡ atto a rogito Notaio dott. Giuseppe SBARRATO in data 03 maggio 1972, registrato a Torino il 9 maggio 1972 al numero 16061.

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 del complesso dello stabile di cui fanno parte detti locali sopradescritti del quale si richiamano espressamente tutte le condizioni, servitù e pattuizioni ivi contenute: Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio dott. Giuseppe SBARRATO in data 15 luglio 1974, registrato a Torino il 18 luglio 1974 al numero 25253 e in data 13 gennaio 1976 registrato a Torino il 21 gennaio 1976 al n. 2023, del quale si richiamano espressamente tutte le condizioni, servitù e pattuizioni ivi contenute. Si rinvia per ogni ulteriore approfondimento all’elaborato peritale e ai relativi allegati.

*** ** ***

DATI CATASTALI

Detta unità immobiliare sopra descritta risulta attualmente censita all’Agenzia dell’Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizi Catastali - Catasto Fabbricati - nel modo seguente:

Comune di **CHIOMONTE (TO)**:

*Foglio **12**, Particella **503**, subalterno **2**, via Levis G.A., piano: T, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale: 62 mq, totale escluse aree scoperte 62 mq, rendita catastale euro 343,44; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Il perito riferisce che *“i dati attuali derivano dalla variazione toponomastica del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; dalla variazione*

Claudia FEMIA

Avvocato

Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 Torino – Tel. 011 – 198.233.85 Fax 011 – 198.35.773

e-mail : claudia.femia@libero.it – e-mail pec: claudiafemia@pec.ordineavvocatitorino.it

C.F. FME CLD 84R52 L219 S

toponomastica del 24.04.5015 derivante da aggiornamento; dalla variazione toponomastica del 02.09.2011 richiesta dal Comune; dalla variazione del quadro tariffario del 01.01.1992; dall'impianto meccanografico del 30.06.1987".

Le unità immobiliare sopra descritte risultano esattamente intestate al soggetto esecutato.

*** ** ***

SITUAZIONE EDILIZIA DEI CESPITI STAGGITI

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

- ≡ che l'immobile oggetto della presente vendita è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967;
- ≡ che dalle ricerche effettuate dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiomonte (TO) risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:
 - Permesso Edilizio n. 671 rilasciato in data 10 maggio 1972;
 - Dichiarazione di Abitabilità n. 671 rilasciata in data 12 giugno 1974;
 - Permesso Edilizio in variante n. 671/1975 rilasciato in data 12.03.1975.
- ≡ che dall'ispezione dell'immobile il CTU riferisce altresì che le planimetrie catastali in atti sono conformi allo stato dei luoghi;
- ≡ che vi sono difformità edilizie non ostative al trasferimento, tra le quali “è variata leggermente la forma e dimensione del bagno, più stretto e più lungo rispetto a quanto licenziato e sono stati eliminati i due muri che separavano parzialmente l'angolo cucina” così come segnalata dal perito. Per una migliore comprensione si rinvia all'elaborato peritale agli atti;
- ≡ che dalle verifiche eseguite presso gli Uffici Competenti nulla il perito menziona circa l'esistenza di diritti reali, vincoli ed oneri, che possano limitare la trasferibilità e/o la normale fruizione agli scopi destinati della unità in oggetto;
- ≡ che il CTU non ha riscontrato particolari vincoli edilizi che ne possano limitare la normale fruibilità per gli usi in atto.

Per maggiori dettagli sulla irregolarità edilizia, urbanistica e catastale del presente lotto e sugli interventi necessari e relativi costi ed oneri 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.

*** ** ***

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 l'immobile in oggetto dell'Attestato di Prestazione Energetica (c.d. APE), risulta che l'unità immobiliare sopraindicata sia

Claudia FEMIA

Avvocato

Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 Torino – Tel. 011 – 198.233.85 Fax 011 – 198.35.773

e-mail : claudia.femia@libero.it – e-mail pec: claudiafemia@pec.ordineavvocatitorino.it

C.F. FME CLD 84R52 L219 S

dotata di detto attestato n. 2016 208588 0005 del 05.10.2016 con scadenza al 05.10.2026. Si rinvia per maggiori dettagli all'elaborato peritale agli atti.

*** ** ***

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

L'immobile, pertanto, è destinato ad abitazione principale del debitore e del suo nucleo familiare.

Sono in ogni caso in corso accertamenti da parte del Custode Giudiziario

*** ** ***

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.

*** ** ***

SI RENDE NOTO CHE:

L'immobile è 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, 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

Claudia FEMIA

Avvocato

Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 Torino – Tel. 011 – 198.233.85 Fax 011 – 198.35.773

e-mail : claudia.femia@libero.it – e-mail pec: claudiafemia@pec.ordineavvocatitorino.it

C.F. FME CLD 84R52 L219 S

- 1) **PREZZO BASE: €=32.000,00=;**
 - 2) **OFFERTA MINIMA: €=24.000,00=;**
 - 3) **AUMENTI MINIMI IN CASO DI GARA €=2.000,00=;**
 - 4) **TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:** le offerte d'acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre il giorno **27 gennaio 2025 ore 12,30, esclusivamente in via telematica a norma degli artt.12 e 13 del D.M. n.32 del 26 febbraio 2015;**
 - 5) **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 **28 gennaio 2025 ore 14,30 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
- 6) **INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA IN CASO DI GARA:** il giorno **28 gennaio 2025 ore 14,40,**
 - 7) **TERMINE OPERAZIONI DI VENDITA IN CASO DI GARA:** il giorno **31 gennaio 2025 ore 14,40** (salvo autoestensione);
 - 8) **UDIENZA DI AGGIUDICAZIONE:** il giorno **31 gennaio 2025 ore 15,00** salvo autoestensione della gara;
 - 9) Deposito cauzione (pari al 10% del prezzo offerto): a mezzo bonifico su conto corrente UNICREDIT spa intestato a **“Esecuzione Immobiliare 154 del 2023 Avv FEMIA Tribunale Torino”**, le cui coordinate **IBAN** sono: **IT63F0200801104000107185554;**
 - 10) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Astalegale.net S.p.A.;**
 - 11) **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.01119823385).

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.

Claudia FEMIA

Avvocato

Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 Torino – Tel. 011 – 198.233.85 Fax 011 – 198.35.773

e-mail : claudia.femia@libero.it – e-mail pec: claudiafemia@pec.ordineavvocatitorino.it

C.F. FME CLD 84R52 L219 S

*** ** ***

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 ed 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.

*** ** ***

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.

Claudia FEMIA

Avvocato

Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 Torino – Tel. 011 – 198.233.85 Fax 011 – 198.35.773

e-mail : claudia.femia@libero.it – e-mail pec: claudiafemia@pec.ordineavvocatitorino.it

C.F. FME CLD 84R52 L219 S

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 Claudia FEMIA 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 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 27 gennaio 2025**, precedente a quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Claudia FEMIA

Avvocato

Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 Torino – Tel. 011 – 198.233.85 Fax 011 – 198.35.773

e-mail : claudia.femia@libero.it – e-mail pec: claudiafemia@pec.ordineavvocattorino.it

C.F. FME CLD 84R52 L219 S

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 deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 32/2015, deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'apertura delle offerte;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella 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;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

= copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente (se l'offerente è coniugato in comunione dei beni, copia del documento d'identità in corso di validità anche del coniuge);

= copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente (se l'offerente è coniugato in comunione dei beni, copia del tesserino del codice fiscale anche del coniuge);

= copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;

= copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da

Claudia FEMIA

Avvocato

Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 Torino – Tel. 011 – 198.233.85 Fax 011 – 198.35.773

e-mail : claudia.femia@libero.it – e-mail pec: claudiafemia@pec.ordineavvocatitorino.it

C.F. FME CLD 84R52 L219 S

soggetto extra comunitario;

= copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;

= copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata";

= copia della contabile del versamento della cauzione.

I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

Indicazioni particolari:

= **Persone fisiche:** se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto incapace, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale.

= **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 all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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 – c.d. offerta minima -, deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso corrente UNICREDIT spa intestato a **"Esecuzione Immobiliare 154 del 2023 Avv FEMIA Tribunale Torino"**, le cui coordinate IBAN sono: **IT63F0200801104000107185554**.

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.

Claudia FEMIA

Avvocato

Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 Torino – Tel. 011 – 198.233.85 Fax 011 – 198.35.773

e-mail : claudia.femia@libero.it – e-mail pec: claudiafemia@pec.ordineavvocatitorino.it

C.F. FME CLD 84R52 L219 S

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.

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

Claudia FEMIA

Avvocato

Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 Torino – Tel. 011 – 198.233.85 Fax 011 – 198.35.773

e-mail : claudia.femia@libero.it – e-mail pec: claudiafemia@pec.ordineavvocatitorino.it

C.F. FME CLD 84R52 L219 S

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 **28 gennaio 2025 alle ore 14,40 e terminerà il giorno 31 gennaio 2025 alle ore 14,40**; 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 **31 gennaio 2025, alle ore 15,00**, salvo auto-estensione della gara.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta ed in ogni caso nel termine massimo di 120 giorni dall'apertura delle offerte.

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.

Claudia FEMIA

Avvocato

Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 Torino – Tel. 011 – 198.233.85 Fax 011 – 198.35.773

e-mail : claudia.femia@libero.it – e-mail pec: claudiafemia@pec.ordineavvocattorino.it

C.F. FME CLD 84R52 L219 S

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, entro il termine massimo 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero il termine più breve indicato nell'offerta), pena la decadenza, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione.

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 dall'aggiudicazione 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.

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

Claudia FEMIA

Avvocato

Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 Torino – Tel. 011 – 198.233.85 Fax 011 – 198.35.773

e-mail : claudia.femia@libero.it – e-mail pec: claudiafemia@pec.ordineavvocatitorino.it

C.F. FME CLD 84R52 L219 S

12. FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO.

L'aggiudicatario, per effettuare il saldo del prezzo, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile aggiudicato, per un importo non superiore al 70 – 80% del valore dell'immobile, ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche, così come disposto dall'art. 585 comma 3 c.p.c., che integralmente si richiama. Le somme, comunque, dovranno essere erogate nel termine fissato per il saldo prezzo. Gli eventuali aggiudicatari interessati all'applicazione di detta norma dovranno far pervenire al delegato, in tempo utile per la menzione nel decreto di trasferimento, copia autentica del contratto di finanziamento stipulato con la banca.

Si segnala che il Tribunale di Torino che, comunque, non fornisce alcuna garanzia circa il buon fine dell'eventuale finanziamento richiesto, ha concordato con l'ABI modalità operative intese ad agevolare l'erogazione di mutui agli eventuali aggiudicatari, ed avverte che informazioni in proposito possono essere acquisite presso la propria banca o presso le banche indicate nel sito internet www.abi.it. (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati"). Gli aggiudicatari, che vorranno avvalersi di tale normativa dovranno attivarsi con sollecitudine, attesi i tempi tecnici degli istituti di credito per esprimere parere di fattibilità sulla concedibilità del mutuo.

Si avvisa, inoltre che, l'omesso versamento in termini del saldo prezzo di aggiudicazione e delle spese, produrrà in ogni caso le conseguenze di legge, anche se dipeso dal mancato perfezionamento, dallo scioglimento, 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 Claudia FEMIA. 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 011-198.35.773 – indirizzo di posta elettronica: claudia.femia@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.

14. PUBBLICITÀ.

Claudia FEMIA

Avvocato

Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 Torino – Tel. 011 – 198.233.85 Fax 011 – 198.35.773

e-mail : claudia.femia@libero.it – e-mail pec: claudiafemia@pec.ordineavvocatitorino.it

C.F. FME CLD 84R52 L219 S

La pubblicità del presente avviso, con omissione del nominativo del debitore esecutato 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 dei creditori, 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" e "www.tribunale.torino.giustizia.it", "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, 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, li 02 dicembre 2024

Firmato digitalmente

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

(Avv. Claudia FEMIA)