

## **TRIBUNALE DI TORINO**

### **AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. 610/2023, il professionista avv. Giuliana Ruffa, con studio in Torino, via San Pio V n. 30/bis, delegato dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza di delega in data 03.04.2024

**ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA** ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 D.M.32/2015 della **piena proprietà del seguente**

### **LOTTO UNICO**

**in Moncalieri (TO) Via Cesare Battisti n.1, locale commerciale** composto da un vano, con antibagno e bagno al piano terreno e scala interna a chiocciola di collegamento con il locale uso magazzino sito al piano interrato.

Coerenze: a partire da nord-est e procedendo in senso orario, al piano terreno: via Cesare Battisti, androne condominiale, vano scale, u.i. di altra proprietà; al piano interrato, collegato da scala interna, sottosuolo di via Cesare Battisti, cantina di altra proprietà, pianerottolo e vano scale condominiale, corridoio condominiale, cantina altra proprietà, cantine di altra proprietà.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati di Moncalieri (TO), Fg.1, Part. 2135, Sub. 23, Cat. C/1, Cl.2, Consistenza mq.35 - Totale escluse aree scoperte mq.74, R.C €. 424,79 Indirizzo Via Cesare Battisti n.1, piano T-S1.

Descrizione: L'immobile oggetto di pignoramento è un locale commerciale posto al piano terreno dell'edificio condominiale di via Cesare Battisti 1 in Moncalieri. L'edificio condominiale, ultimato nel 2001, ha una struttura portante in cemento armato, il tetto a falde con manto di copertura in cementegole, tamponature in murature di mattoni ed esterni in mattoni a vista.

Il locale commerciale pignorato è costituito da un vano al piano terra, con bagno e antibagno e da un vano uso magazzino al piano interrato; i locali sono collegati tra loro con una scala a chiocciola interna.

Il locale al piano terreno ha pavimenti in piastrelle di monocottura, e in bagno rivestimenti in piastrelle di ceramica e sanitari in ceramica; le porte interne sono in legno tamburato; i serramenti esterni sono in alluminio e dotati di doppi vetri; il riscaldamento è autonomo con caldaia murale a metano ed elementi radianti in

parte in ghisa e in parte in acciaio tubolare. Nella perizia agli atti si precisa che la caldaia è stata smontata e l'impianto non è funzionante.

Il locale al piano interrato ha un pavimento galleggiante ed è presente un controsoffitto e l'attuale altezza interna risulta di mt. 2,27: in merito il perito riferisce che con la rimozione del pavimento flottante e del controsoffitto l'altezza rientrerà nella misura prevista dalla legge in materia.

Le finiture risultano complessivamente di buon livello e lo stato di conservazione e manutenzione adeguati sia rispetto al locale commerciale che allo stabile condominiale.

Proprietà immobile pignorato: Il proprietario alla data di trascrizione del pignoramento risulta il debitore esecutato, per la quota di 1/1, bene personale, per atto notarile di compravendita del 10/03/2006 rep. 175964/8751 trascritto il 03/04/2006 ai n.ri 17147/10807, per acquisto dalla società XXXXXXXXX.

Alla XXXXXXXXX, la quota dell'intero in piena proprietà dell'area urbana sulla quale è stato successivamente edificato l'immobile oggetto di esecuzione, era pervenuta per atto notarile di compravendita del 10/05/2001 rep. 17615 trascritto a Torino 2 il 31/05/2001 ai nn.19814/12891, per acquisto da CCCCCCCC.

Stato di possesso: Il perito riferisce che l'immobile risulta locato e occupato dalla Ditta AAAAAA con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di DPT01 UT Torino 3 il 05/02/2016 al n. 1438 serie 3T, rinnovato tacitamente sino al 31/12/2027; il corrispettivo attuale annuo aggiornato al 2023 è pari euro 5.400,00.

Diritti reali, vincoli, oneri: Non risultano gravare sul bene pignorato diritti reali, vincoli od oneri, a parte l'osservanza del Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Roberto Barone, Rep. 29144 del 25.11.2002, trascritto il 18.12.2002 ai nn. 37567/54100.

Formalità pregiudizievoli:

-Ipoteca volontaria iscritta a Torino 2 il 03/04/2006 ai n.ri 17148/3838 nascente da concessione a garanzia di mutuo del 10/03/2006, rogito rep. 175965/8752 a favore di Banca Intesa S.p.a. – Sede Milano, c.f. 00799960158 contro il debitore esecutato, gravante sull'u.i. oggetto di esecuzione.

-Ipoteca legale iscritta a Torino 2 il 01/04/2010 ai n.ri 13112/2465 nascente da art.77 comma 1 dpr 602/73. Intervenuta decorrenza termine ex del 23/03/2010 n.ro rep. 102936/110 emesso da Equitalia Nomos S.p.a. Sede di Torino a favore di Equitalia Nomos S.p.a. Sede di Torino, c.f. 05165540013, contro il debitore esecutato, gravante sull'u.i. oggetto di esecuzione e su altro immobile.

-Ipoteca giudiziale iscritta a Torino 2 il 09/02/2012 ai n.ri 5352/710 nascente da Decreto Ingiuntivo del 09/01/2012 n.ro rep. 226/2012 emesso da Tribunale di Torino a favore di Unicredit S.p.A., Sede di Roma, contro il debitore esecutato, gravante sull'u.i. oggetto di esecuzione e su altro immobile.

-Pignoramento trascritto a Torino 2 il 31/08/2023 ai n.ri 36907/28183 nascente da Verbale Pignoramento Immobili del 17/07/2023 n.ro di rep. 15939 emesso da Ufficiale Giudiziario a favore di Ortles 21 S.r.l. Sede Milano, c.f. 12084290969, contro il debitore esecutato, gravante sull'u.i. oggetto di esecuzione.

La cancellazione della formalità su indicate sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Pratiche edilizie ed eventuali difformità: Il perito incaricato riferisce che dalle pratiche esaminate risulta che l'edificio è stato realizzato in forza di concessione edilizia n.1142/1999 del 15/06/2001; variante con D.I.A. del 07/11/2002 prot. 57719; II/a variante rilasciata con permesso di costruire n.358/03 del 19/08/2003. Fine lavori 20/06/2004 prot. 29189 del 25/05/2005. L'agibilità non risulta rilasciata.

La distribuzione interna attuale dell'immobile risulta difforme rispetto al progetto approvato: il perito riferisce che al piano terreno è stato realizzato un antibagno con pareti in cartongesso che occupa parte del locale commerciale ed al piano interrato sono stati realizzati un locale ripostiglio con pareti in cartongesso e una porta di accesso al corridoio condominiale. Al piano interrato è stato realizzato un pavimento galleggiante e un controsoffitto che hanno ridotto l'altezza utile interna che dovranno essere rimossi per ripristinare l'altezza minima di legge.

Attestato di certificazione energetica: L'immobile non risulta dotato di attestato.

Ulteriori precisazioni:

- La vendita è a corpo, non a misura, e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

- L'aggiudicatario, nel caso in cui 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.

- Il bene pignorato è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Geom. Dario Piccato, agli atti, al quale si fa espresso rinvio.

\*

### **CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA**

- 1) prezzo base: € **46.000,00** =;
- 2) offerta minima: € **34.500,00** =;
- 3) aumenti minimi in caso di gara: € **1.000,00**=;
- 4) termine presentazione offerte telematiche: **10 febbraio 2025 h 10:00**;
- 5) data, ora, luogo inizio operazioni di vendita: **11 febbraio 2025 h 10:00**, avanti al Delegato avv. Giuliana Ruffa, in Torino Via San Pio V, 30 bis;
- 6) IBAN C.C. per deposito cauzione: **IT16F0883301002000000009535** Banca Territori del Monviso;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Astalegale.net S.p.a.**;
- 8) termine operazioni di vendita (in caso di gara): **14 febbraio 2025, trascorse 72 ore dall'inizio della gara, salvo autoestensione.**

\*

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali; qualunque offerta o rilancio che contenesse decimali verrà dal delegato arrotondata per eccesso all'euro superiore.

\*

### **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" e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale. **Società e altri enti:** denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o

certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente. **Offerte plurisoggettive:** quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. **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: in Torino, Via San Pio V, 30 bis.

### **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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. 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. Quanto a ciò 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 al Professionista delegato. I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

**Si evidenzia, a pena di inammissibilità dell'offerta, che: 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.**

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 10:00 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

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

#### **Contenuto dell'offerta**

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 definitiva), 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), deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, presso la Banca Territori del Monviso, il cui codice IBAN è: **IT16F0883301002000000009535**.

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 (IV piano scala C – atrio) 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.

### **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 e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

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

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal Professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute. La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà inizio il giorno 11 febbraio 2025 al termine dell'apertura ed esame delle buste e terminerà il giorno 14 febbraio 2025, decorse 72 ore dall'inizio della gara; 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.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro il termine indicato nella propria offerta, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'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.

#### **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**

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta). Nello stesso termine

l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio sarà comunicato a mezzo e-mail ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso il domicilio del delegato, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione. Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre all'onorario ed al rimborso delle spese dovuti al delegato per le formalità del trasferimento dell'immobile, il compenso e il rimborso delle spese dovuti per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno obbligatoriamente svolte dal delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo o delle spese, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c. p. c.

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

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, C.so Vittorio Emanuele II n. 130 – Torino, ingresso su Via Giovanni Falcone, scala C – piano IV – ATRIO – nei seguenti orari: martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 10,30 alle ore 12,30.

### **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)

### **CUSTODIA**

Il custode, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino, (Strada Settimo n. 399/15 - tel. 011/473.17.14) è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita che potrà essere fissata dal lunedì al venerdì (non festivi) tra le ore 9:00 e le ore 19:00 ed il sabato tra le ore 9:00 e le ore 13:00, previo accordo con il custode.

### **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.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

\*\*\*

**DISPONE**

la comparizione delle parti per l'udienza di apertura delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute e le eventuali istanze di assegnazione e per ogni provvedimento conseguenziale.

Torino, 21 novembre 2024

Il professionista delegato  
avv. Giuliana Ruffa