

**TRIBUNALE DI TORINO**

**Esecuzione immobiliare n° 269/2023**

**AVVISO DI VENDITA**

Nella espropriazione immobiliare R.G.E. n° 269/2023, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Giorgio Dipietromaria con studio in Torino, corso Vinzaglio 31,

promossa da

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

contro

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Il sottoscritto Professionista Delegato Avv. Giorgio Dipietromaria,  
. vista l'ordinanza di delega del G.E. presso il Tribunale di Torino dottoressa Elisabetta Duretto del giorno 15 novembre 2023,

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**

**MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015, della piena proprietà dei seguenti beni immobili, da vendersi nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano

**LOTTO UNICO**

Nel comune di Ceres (TO), Frazione Cernesio, nel fabbricato denominato "Complesso Residenza del Sole", con ingresso dal civico 29 della Strada Brusiera:

- al piano terreno (1° fuori terra): appartamento composto da soggiorno living con angolo cottura, due camere, bagno ed un balcone verso cortile; alle coerenze: corridoio comune, altra proprietà del piano, vuoto su area cortiliva, altro corpo di fabbrica, salvo altri.

- al piano seminterrato: un locale ad uso cantina; alle coerenze: altro corpo di fabbrica, altra cantina/sottoscala, area di manovra, altra proprietà/deposito, salvo altri.

Il tutto risulta censito al N.C.E.U. del comune di Ceres, al Foglio 29, particella 1254, subalterno 12, Strada Cernesio n. 29, piano S1-1, categoria A/3, classe 2, vani 3,5, superficie catastale mq. 88 (escluse aree scoperte mq. 83), rendita catastale € 159,07, in forza di variazione nel classamento del 25 maggio 1994 n. 8024.1/1994 Pratica n. O0205726 in atti dal 30/03/2009.

Si precisa che la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi per intervenute modifiche interne. Ogni variazione dovrà avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il tutto, più ampiamente e dettagliatamente descritto nella perizia in atti, viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, adiacenze e pertinenze e ragioni di comproprietà che alla suddette unità immobiliari competono sull'area e sulle parti del fabbricato che, per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile, sotto l'osservanza del regolamento di condominio allegato alla perizia di stima in atti.

In ottemperanza al D.P.R. 380/2001 ed alla legge 47/85, la situazione urbanistica risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale, dagli accertamenti eseguiti dal perito in sito e presso l'Ufficio Tecnico del Comune, è la seguente:

- . per la costruzione del fabbricato compendiate i locali oggetto di pignoramento è stata rilasciata concessione Edilizia n. 115 del 25 giugno 1983 e successiva variante con concessione Edilizia n. 7 del 14 febbraio 1984.
- . per successive opere è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 76 dell'11 novembre 1991.

Non risulta essere stata rilasciata l'autorizzazione all'agibilità dei locali.

Sussistono irregolarità edilizie, relative alla difformità di prospetto per posizionamento, tipologia e sezione geometrica delle finestre ed alla chiusura della finestra tra balcone ed originario soggiorno, nonché al diverso assetto planimetrico dell'appartamento, con demolizione dei tramezzi dell'originaria cucina e formazione di nuovi tramezzi a delimitare nuova camera verso il balcone; spostamento, verso il corridoio comune, del tramezzo con porta della camera adiacente a quest'ultimo (diminuendo la superficie della medesima) con trasformazione della porta d'accesso dal corridoio comune in finestrotto; contestuale spostamento della porta interna d'accesso al bagno verso il soggiorno e lieve spostamento del tramezzo con porta d'ingresso dal vano scala verso l'interno dell'alloggio.

E' comunque fatta salva la possibilità per l'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti, nei termini ed alle condizioni colà indicati, di avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, V comma, del D.P.R. 380/2001 e 40, VI comma, della Legge 47/85.

Si precisa che l'immobile non risulta dotato di Certificato di Prestazione energetica.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità: l'esistenza di eventuali vizi, mancanze di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti o strutture alle vigenti normative, spese condominiali insolute – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualsiasi altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso degli offerenti per la visita, non potranno dar luogo ad alcun indennizzo, riduzione del prezzo o revoca

dell'aggiudicazione.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia del 9 ottobre 2023 depositata nella procedura esecutiva dall'esperto Geom. Luciano Testaì, consultabile sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it).

### **CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA**

La vendita con **gara telematica asincrona** ai sensi dell'art. 24 del D.M. 32 del 26 febbraio 2015 avverrà alle seguenti condizioni:

- **Prezzo base: € 14.000,00**
- **Offerta minima: € 10.500,00**
- **Rilancio minimo in caso di gara: € 500,00**
- **Termine di presentazione delle offerte: lunedì 17 febbraio 2025 ore 12:30**
- **Data, ora e luogo apertura buste e, in caso di assenza di offerte, per la fissazione di nuova vendita: martedì 18 febbraio 2025 ore 12:30 tramite la piattaforma web [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), con accesso mediante credenziali da richiedere a cura della parte medesima.**
- **L'eventuale gara telematica avrà inizio il giorno 18 febbraio 2025** alla fine delle operazioni di apertura delle offerte e terminerà tre giorni dopo (21 febbraio 2025) nell'esatto orario di inizio della gara, salvo autoestensione.
- **Data, ora e luogo aggiudicazione definitiva: 21 febbraio 2025 ore 15:30** presso lo studio del delegato avv. Giorgio Dipietromaria, in Torino, corso Vinzaglio n. 31.
- **IBAN per deposito cauzione: IT05 J030 4801 0000 0000 0096 479** – Banca del Piemonte S.p.a. – Esecuzione Immobiliare n. 269/2023 del Tribunale di Torino

➤ **Gestore della vendita telematica asincrona:** Astalegale.net S.p.a.  
(www.spazioaste.it)

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

Nel caso in cui non vengano presentate offerte né istanze di assegnazione, il 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 PUO' PARTECIPARE:** Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

E' altresì ammessa l'offerta per persona da nominare ex art. 579 comma 3° c.p.c. solo se presentata da un avvocato.

**Persone fisiche:** indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni: con apposita dichiarazione da allegare in copia scansionata all'offerta), residenza, recapito telefonico ed eventuale indirizzo email dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo il caso di offerta per persona da nominare ritualmente formulata), allegando all'offerta, a pena di inammissibilità, copia della carta di identità in corso di validità (o di altro valido documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale.

Se l'offerente è extracomunitario dovrà allegare all'offerta anche copia del Permesso di Soggiorno in corso di validità.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, con apposita dichiarazione da allegare in copia scansionata).

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare all'offerta a pena di inammissibilità.

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.

**Società ed altri enti:** indicare denominazione, sede dell'ente, codice fiscale e Partita IVA, allegando all'offerta, a pena di inammissibilità, copia della carta di identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulti l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri nonché l'oggetto sociale della società ed i dati della stessa o dell'ente.

**Offerte plurisoggettive:** quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, a pena di inammissibilità, 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.

**LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA:** L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio in Torino, Corso Vinzaglio n. 31.

**PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E CAUZIONE:** L'offerta deve essere presentata e trasmessa con le modalità di cui agli artt. 12 e 13 del D.M. 26/2/15 n. 32.

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo Web Ministeriale "offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali dei gestori della vendita, ai quali l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale delle 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.

Si precisa che, a pena di inammissibilità della domanda:

1. **il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;**
2. 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.

E' pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e su quelli dei Gestori delle vendite 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 17 febbraio 2025**.

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 PEC di trasmissione dell'offerta.

**Contenuto dell'offerta:** oltre ai dati ed ai documenti già precedentemente indicati, l'offerta deve contenere i dati elencati nell'art. 12 del DM 26.2.2015, n. 32, tra cui i dati identificativi del bene per il quale è proposta e la sua descrizione, 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 avere preso visione della perizia di stima e di ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, la copia della contabile del versamento della cauzione, nonché gli estremi del conto corrente bancario dell'offerente (compreso l'IBAN) sul quale il professionista delegato dovrà bonificare la restituzione della cauzione per l'eventualità che l'offerente non si renda aggiudicatario del bene.

**Versamento della cauzione:** la cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore all'offerta minima), dev'essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a "Esecuzione Immobiliare

n. 269/23 del Tribunale di Torino”, presso la Banca del Piemonte S.p.a., sede di Torino Via Cernaia, le cui coordinate IBAN sono:

IT05 J030 4801 0000 0000 0096 479

con causale “versamento cauzione”.

Il versamento della cauzione può essere effettuato unicamente con bonifico ordinario, perché la Banca del Piemonte **non accetta bonifici istantanei**.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente della Procedura entro il termine per la presentazione delle offerte: qualora entro tale termine non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla Procedura, la cauzione si riterrà NON versata e l'offerta sarà considerata inammissibile.

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'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 su 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 ed informazioni:** Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via email o al call center ai numeri ed all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

Presso il Tribunale di Torino Scala C – Piano IV – Atrio è aperto il martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 10.00 alle ore 13.00 uno Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il quale è possibile ricevere:

- assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica;
- supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica.

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata 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 a 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 dell'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 cui le 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'udienza nella quale verranno aperte e disaminate le eventuali offerte pervenute – o, qualora non sia pervenuta nessuna offerta, nella quale sarà fissata nuova vendita – si terrà presso lo studio del professionista delegato in Torino, Corso Vinzaglio n. 31, il giorno **18 febbraio 2025 alle ore 12:30 tramite la**

**piattaforma web [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), con accesso mediante credenziali da richiedere a cura della parte medesima.**

L'eventuale conseguente gara, che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà inizio il giorno 18 febbraio 2025** immediatamente dopo le operazioni di apertura delle offerte **e terminerà il giorno 21 febbraio 2025, dopo 72 ore dall'inizio**; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di tre minuti decorrenti dall'ultima offerta (c.d. 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.

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 il giorno **21 febbraio 2025 ore 15:30**.

I partecipanti alla gara hanno facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

#### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

Il saldo prezzo deve essere versato in unica soluzione:

- **entro 120 giorni decorrenti dall'aggiudicazione**, in caso di aggiudicazione definitiva conseguente a gara con rilanci;

- **entro il termine indicato nell'offerta** (che in ogni caso non può essere superiore ai 120 giorni), in caso di aggiudicazione non preceduta da gara con rilanci;

mediante **accredito** con bonifico bancario sul conto corrente della Procedura esecutiva, utilizzando il medesimo codice IBAN già indicato per la cauzione, con causale "saldo prezzo aggiudicazione".

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.

Insieme al prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura che verrà indicata dal Professionista Delegato (salva restituzione delle somme non utilizzate) mediante bonifico bancario sul conto corrente della Procedura esecutiva, utilizzando il medesimo codice IBAN già indicato per la cauzione, con causale "fondo spese".

Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre all'onorario del professionista delegato ed al rimborso delle spese per le formalità del trasferimento dell'immobile, il compenso ed il rimborso delle spese dovuti per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno obbligatoriamente svolte dal delegato.

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

#### **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 LIBERAZIONE**

L'immobile è libero e nella disponibilità del custode giudiziario, avv. Giorgio Dipietromaria, con studio in Torino, Corso Vinzaglio 31, tel. 011.516.00.87; email: g.dipietromaria@avvocatibdpm.it.

Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite dell'immobile richieste dagli interessati potranno effettuarsi dal lunedì al venerdì (escluso i giorni 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.**

### **ISTANZE DI ASSEGNAZIONE**

Ogni creditore, nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c.

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

### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso dovrà essere pubblicato (omettendo il nominativo dell'esecutato e di eventuali terzi soggetti) a cura del professionista delegato e con spese a carico del creditore procedente, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte:

- integralmente sui siti internet [WWW.ASTALEGALE.NET](http://WWW.ASTALEGALE.NET), [WWW.TRIBUNALE.TORINO.IT](http://WWW.TRIBUNALE.TORINO.IT) e [WWW.ASTEGGIUDIZIARIE.IT](http://WWW.ASTEGGIUDIZIARIE.IT) unitamente all'estratto ed a copia della relazione peritale.

La pubblicazione dovrà inoltre avvenire almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche.

### **DISPONE**

che il creditore procedente, provveda al pagamento del contributo di euro 100,00 per consentire l'effettuazione della pubblicazione sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE e trasmetta al sottoscritto delegato la ricevuta attestante l'avvenuto pagamento almeno sessanta giorni prima dell'udienza di vendita

**DISPONE**

la comparizione delle parti per l'udienza di apertura delle buste telematiche, tramite la piattaforma web [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), con accesso mediante credenziali da richiedere a cura della parte medesima, 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, il 18 novembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Giorgio Di Pietromaria

