

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

G.I. dott.ssa Paola Demaria

Divisione Immobiliare R.G. n. 12664/2021

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO

La sottoscritta avv. Ileana Mecacci, delegata per le operazioni di vendita relative al giudizio di divisione immobiliare rg 12664/2021, con ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Francesco Moroni in data 16.10.2021, avvisa che procederà alla

VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

della piena proprietà del seguente immobile, FORMANTE LOTTO UNICO, sito nel Comune di Torino, via Fattorelli n. 96/16 (già strada del Pascolo 196/16) e precisamente:

abitazione in villino ad un piano fuori terra oltre a sottotetto non abitabile e piano interrato anch'esso non abitabile oltre a basso fabbricato nel cortile. L'immobile è in cattive condizioni di manutenzione, colpito da vari abusi edilizi e privo di allacciamenti alle reti idrica, fognaria e del gas. Si tratta quindi di un'immobile da ristrutturare anche per sanare e/o eliminare gli abusi che lo colpiscono.

Sono da ricomprendersi, con le ragioni di proprietà sull'immobile di cui sopra, anche tutti i diritti di comproprietà ad esso spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili del complesso immobiliare di cui fa parte. Si specifica che la superficie dei terreni su cui insiste il bene è parzialmente adibita a cortile, giardino, area di disimpegno e manovra di veicoli ed a strada.

Detta unità immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

- F. 1095 n. 163 sub. 2, strada del pascolo n. 196/16 - cat. C/2 - cl. 1 - consistenza 23 mq - superficie catastale 112 mq, Rendita Euro 42,76;
- F. 1095 n. 165 sub. 2, strada del pascolo n. 196/16 - cat. C/6 - cl. 6 - consistenza 14 mq - superficie catastale 13 mq, Rendita Euro 101,95;
- F. 1095 n. 163 sub. 1, strada del pascolo n. 196/16 - cat. A/2 - cl. 1 - 6 vani - superficie

catastale 145 mq, totale escluse aree scoperte 136 mq, Rendita Euro 805,67.

In merito il perito estimatore, nell'elaborato peritale del 4.1.2023, ha precisato "Si riferisce quindi che l'oggetto della vendita resta descritto dalla mappa catastale (allegato 2 quater), dalle schede catastali dei tre immobili di cui è composto (allegato 2 (che contiene anche le schede dell'adiacente capannone)), nonché dalle visure catastali...".

TERRENO DI PERTINENZA

In riferimento al terreno di pertinenza il perito estimatore nell'elaborato peritale depositato nel fascicolo processuale rg 12664/2021 ha precisato quanto segue.

"La relazione agli atti del 9.5.2019 individuava l'immobile pignorato con i dati catastali del catasto fabbricati 165/2, 163/1 e 163/2 senza precisare l'estensione e i confini dell'area di pertinenza. La circostanza era conseguente al fatto che l'accatastamento dell'immobile nulla precisava in relazione al terreno di pertinenza.

Come infatti emerge dall'estratto di mappa [...], il terreno di pertinenza della villetta oggetto della presente e quello del capannone industriale ora di proprietà di terzi, ma precedentemente di proprietà *****che l'aveva costruito con *****, condividono la stessa particella mappale 165. Il terreno non è neppure stato diviso al catasto fabbricati: nelle schede dei vari subalterni non è mai indicato il terreno di pertinenza [...]

Conseguentemente la procedura esecutiva con la quale il capannone, al tempo accatastato al foglio 1095, mappale 165 sub. 1, è stato trasferito al sig. *****con ***** senza specificare estensione e confini del terreno di pertinenza. Successivamente il capannone 165/1 è stato ceduto dal ***** alla società di ***** e alla società utilizzatrice "*****" con sede in *****senza precisare estensione e confini del terreno di pertinenza. [...]

In casi come questi il frazionamento che sarebbe stato opportuno che i proprietari avessero presentato per la divisione potrebbe essere effettuato anche successivamente. Sarebbe quindi possibile per i proprietari attuali di tutti gli immobili presentare, congiuntamente, un frazionamento catastale per dividere la particella 165 in due mappali [...]. A tale frazionamento al catasto terreni potrebbe seguire un riaccatastamento dei fabbricati che

specifichi l'estensione del terreno di pertinenza (individuando anche la parte esterna alle recinzioni adibita al passaggio comune / strada). La presentazione di tale frazionamento avrebbe la funzione di specificare, oggi, quale esattamente sia il terreno di pertinenza del capannone, non precedentemente individuato dal pignoramento che lo ha colpito e quindi anche nel successivo atto di vendita notaio *****e quale sia il terreno di pertinenza della villetta oggetto del pignoramento per il quale si procede.

Attualmente la proprietà del capannone è della ***** che lo ha ceduto in leasing alla *****[...]

Comunque, dovendo l'immobile essere identificato sulla base dei suoi dati catastali, il terreno di pertinenza continuerà a non venir indicato fintanto che non sarà presentato il frazionamento di cui si è detto. Conseguentemente quanto dichiarato dagli attuali occupanti, non potrà costituire, per il futuro acquirente, una garanzia per l'acquisto del terreno di pertinenza della villetta sopra descritto.

Regolarità catastale

Si segnala che le planimetrie catastali non riproducono fedelmente la conformazione dei locali in particolare al piano interrato e al piano sottotetto. Al piano principale invece gli impianti, per lo meno all'incirca, corrispondono. Infatti è stato eliminato il cucinino e il tinello è stato unito alla stanza di fronte, ma il bagno e le due stanze sul lato destro sono state mantenute.

Si riferisce altresì che le schede catastali sono difformi e non rappresentano il terreno di pertinenza nella sua reale forma.

Si invita per i necessari approfondimenti alla consultazione degli elaborati peritali.

Regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile

In relazione alla regolarità edilizia ed urbanistica, si richiama integralmente quanto esposto dal perito estimatore nelle relazioni depositate agli atti del fascicolo processuale rge n. 1559/2014 e rg 12664/2021.

Nella prima relazione si legge “ Le irregolarità gravi sono punite invece con la sanzione civile dell'incommerciabilità, cioè il divieto di stipulare atti aventi ad oggetto immobili

abusivi. Si tratta di una sanzione pesante perché impedisce all'acquirente di rivendere l'immobile a terzi (la vendita di immobili incommerciabili è possibile solo giudizialmente per soddisfare i creditori del proprietario). Si specifica quindi che, in generale, gli immobili si definiscono commerciabili quando sono stati realizzati prima del primo settembre 1967, oppure in forza di un titolo abilitativo valido o in modo non totalmente difforme da quello o senza variazioni essenziali. Gli immobili si definiscono invece regolari o conformi quando appaiono sostanzialmente uguali o conformi ai progetti e ai permessi. Si specifica che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono da ritenersi completi solo per quanto riguarda la commerciabilità. Gli accertamenti riguardanti la regolarità o conformità sono invece da considerarsi sempre parziali. Si evidenzia infatti che le irregolarità cosiddette minori costituiscono un insieme aperto che può riguardare, oltre alla forma e alle dimensioni, anche ogni altro elemento dell'immobile. La presenza di irregolarità minori, generalmente, non costituiscono un serio pregiudizio per l'immobile, per cui un esaustivo accertamento sarebbe molto oneroso e quasi sempre ininfluenza. In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire all'acquirente la commerciabilità, ma non la regolarità. Nel caso l'immobile fosse ritenuto incommerciabile invece l'aggiudicatario, per poterlo a sua volta vendere, dovrà sanare o eliminare le difformità che lo hanno reso tale. Il possesso di tutte le caratteristiche che rendono l'immobile idoneo all'uso per cui è stato realizzato è invece dimostrato dal certificato di agibilità. Si tratta di un documento che attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico previste dalla normativa in vigore al momento dell'approvazione del progetto e che non è soggetto a scadenza. L'agibilità sostanziale si perde però, a prescindere dall'esistenza del documento che la certifica formalmente, constatando il venir meno di una delle condizioni sopra evidenziata. Si specifica che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono limitati alla verifica dell'esistenza formale del certificato, in alcuni casi semplicemente desunta dal registro delle pratiche edilizie, ma non sono mai estesi alla verifica dell'effettiva sussistenza di tutte le condizioni necessarie per l'agibilità sostanziale, che sono da valutarsi sempre con riferimento alla normativa in vigore al momento dell'approvazione del progetto.

Nel caso specifico si riferisce che: per la costruzione dell'immobile sono state richieste e rilasciate numerose pratiche, la costruzione è avvenuta comunque in parte in modo abusivo, alcuni abusi sono stati fiscalizzati (si tratta del pagamento di una sanzione che evita la demolizione ma non sana l'abuso) ma si crede che altri abusi non siano stati ne' sanati ne' fiscalizzati.

Segue un elenco di pratiche che è possibile reperire presso l'archivio edilizia del comune. - Pratica protocollo n° 8 del 15/03/1965 in capo a *****, avente per oggetto costruzione di casetta e capannone in Torino, strada del Pascolo n° 195, pratica dotata di Licenza Precaria n° 169 del 30/03/1965.

- Pratica protocollo n° 41 del 27/09/1967 in capo a *****, avente per oggetto variante in Torino, strada del Pascolo n° 196/12, pratica registrata agli Atti e pertanto priva di autorizzazione.

- Pratica protocollo n° 35 del 18/08/1968 in capo a *****, avente per oggetto basso fabbricato ad uso officina in Torino, strada del Pascolo n° 195, pratica registrata agli Atti e pertanto priva di autorizzazione.

- Pratica protocollo n° 5 del 15/04/1969 in capo a *****, avente per oggetto abitabilità n° 50 del 11/05/1979 relativa alla casa di civile abitazione ed al capannone [...]

- Pratica protocollo n° 30 del 22/10/1970 in capo a *****e *****, avente per oggetto conservazione modifiche a casetta ed a basso fabbricato in Torino, strada del Pascolo n° 196/12, pratica che risulta Fiscalizzata [...]

- Pratica protocollo n° 39 del 23/10/1972 in capo a *****e *****, avente per oggetto ampliamento capannone in Torino, strada del Pascolo n° 196/12, pratica che risulta Fiscalizzata [...] per eccedenza di cubatura in zona a verde agricolo.

In conclusione di si riferisce di credere che si tratti di un immobile commerciabile, in quanto la sua costruzione sarebbe iniziata precedentemente il primo settembre 1967, ma che è in parte difforme dai titoli edilizi e quindi in parte abusivo. Si crede che per un legittimo utilizzo occorra una ristrutturazione totale, attraverso la quale le parti abusive dovranno venir eliminate o sanate, da presentarsi in relazione alle possibilità concesse dal piano regolatore, che inserisce l'immobile in Zona urbana di Trasformazione – Ambito

6.6 Bertolla Sud, dove sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia. In relazione alla pericolosità geomorfologica l'immobile ricade nella zona piana in classe di stabilità IIIb2(P).

Esistenza di servitù

In merito ci si riporta integralmente a quanto contenuto negli elaborati peritali.

Si ribadisce in particolare che “Non si può quindi confermare l'esistenza di una servitù di acquedotto a favore della villetta e contro il capannone, né in relazione alla possibilità di attingere acqua da un pozzo, né in relazione alla possibilità di ricevere acqua attraverso l'allacciamento di proprietà del capannone”(come evidenziato a pag. 6 della relazione depositata nel fascicolo rg 12664/2021)

Vincoli e oneri

In merito ci si riporta integralmente a quanto contenuto negli elaborati peritali.

Attestato di prestazione energetica

Dagli accertamenti effettuati dal perito estimatore risulta che “l'immobile è sprovvisto di attestato di prestazione energetica”.

Si invita per i necessari approfondimenti alla consultazione degli elaborati peritali.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, V comma, del DPR 6/06/2001 n. 380, e dell'art. 40, VI comma, della legge 28/02/1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

Situazione occupazionale

L'immobile è occupato senza titolo opponibile alla procedura.

SI RENDE NOTO CHE

La presente vendita viene fatta sotto la stretta osservanza delle disposizioni, clausole, patti, condizioni e servitù convenute negli atti di provenienza e di tutti i patti, condizioni, obblighi e servitù contenuti in tutti gli atti ivi richiamati, da intendersi come se integralmente trascritti e riportati.

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nella consistenza indicata nelle perizie redatte dallo stimatore arch. Flavio Contardo, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, impiantistica e di sicurezza, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, per evizione, per molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, quote di comproprietà che competono sull'area e su tutte la parti del fabbricato, che sono da ritenersi comuni ai sensi di legge, uso, destinazione.

Eventuali differenze di misura non potranno dare 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, – 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 documenti di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

L'aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali a carico dell'esecutato è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e a quello precedente.

Per quanto attiene agli oneri condominiali si rinvia elaborato peritale redatto dall'arch. Flavio Contardo.

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

Si precisa che il suddetto immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e che sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessarie per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita (comprese eventuali

spese di cancellazione di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli ed oneri fiscali) e tutte le spese per il trasferimento dell'immobile ed accessori, come liquidate dal Giudice dell'esecuzione.

Si rinvia, in ogni caso, a quanto riferito nella relazione peritale agli atti per le caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare pignorata.

LA VENDITA MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) il **prezzo base** della vendita è fissato in € 127.500,00;
- 2) l'**offerta minima** non può essere inferiore ad € 95.625,00;
- 3) **termine di presentazione delle offerte: 10.02.2025 ore 12.30;**
- 4) nel caso di più offerte, gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta con rilanci minimi di € 3.000,00;
- 5) **l'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte e l'eventuale apertura della gara tra gli offerenti avrà luogo il giorno 11.02.2025 ore 15.30 ss** a cura del professionista delegato presso lo studio dell'avv. Monica Gianni in Torino, via Stefano Clemente n. 22.

In caso di presentazione di offerte, la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista delegato abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte stesse; in caso di mancanza di offerte si provvederà, invece, su istanza di parte, alla fissazione di una nuova vendita salvo il caso in cui sia stata depositata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

- 6) **data e ora del termine delle operazioni di vendita** in caso di gara tra gli offerenti: **14.02.2025 (stessa ora dell'apertura della gara tra gli offerenti)** a cura del professionista delegato presso lo studio dell'avv. Monica Gianni in Torino, via Stefano Clemente n. 22.

In caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via

via automaticamente di tre minuti in tre minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione);

7) gestore della presente vendita telematica asincrona: società **ASTALEGALE.NET S.P.A.**

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 e 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. **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.**

A pena di inammissibilità dell'offerta: 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 D.M. 32/15.

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 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 presentate 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.

La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico bancario su libretto bancario intestato a **“TRIBUNALE DI TORINO - ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE n. 1559/2014”** le cui coordinate IBAN sono: IT07W0306909213120000003891 la cauzione si riterrà versata solamente se l'importo della cauzione **risulterà effettivamente accreditato sul conto intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.**

Si specifica che a pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione di cui al successivo punto A3.

Si avvisa l'offerente che il file contenente l'offerta e restituito dal sistema non deve essere aperto né 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, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al gestore della gara telematica ed alla delegata.

Assistenza e informazioni

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o via 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 sc. 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' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

Chiunque eccetto il debitore e il gestore della presente vendita telematica (neppure per interposta persona) può partecipare alla vendita.

L'offerta di acquisto deve contenere:

- A 1. Se effettuata da persona fisica:** nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile, con indicazione, se coniugato, del relativo regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni), residenza, permesso o carta di soggiorno se straniero, recapito telefonico dell'offerente.

Qualora l'offerente fosse coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., la sottoscriva e la alleggi all'offerta unitamente alla copia della propria carta d'identità.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere allegata.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni cosiddette "prima casa" e se intenda esonerare il custode dalla liberazione

dell'immobile.

E' necessario allegare all'offerta copia fotostatica della carta d'identità (o di altro documento di identità) in corso di validità e del tesserino del codice fiscale (anche del coniuge in caso di comunione legale).

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o in mancanza, un analogo codice identificativo.

2. Se effettuata da persona giuridica: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

E' necessario allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante (o di altro documento di riconoscimento equipollente) in corso di validità, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulti l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente.

3. 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 in copia anche per immagine.

4. Offerta ex art. 573 c.p.c. c. 3. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

- 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 per il quale è proposta, l'indicazione del referente della procedura (avv. Ileana Mecacci), la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il prezzo

offerto, che non può essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso, l'indicazione del termine (comunque non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, non prorogabile);

- F. L'importo versato a titolo di cauzione;
- G. La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- H. Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera G;
- I. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica mediante cui l'offerta è trasmessa o l'indirizzo di posta elettronica certificata (quando l'offerta è sottoscritta con firma digitale);
- J. L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- K. Ogni altro elemento eventualmente utile al fine della valutazione della convenienza dell'offerta;
- L. **Espressa dichiarazione** di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e di conoscere lo stato dei beni, nonché del presente avviso di vendita e delle condizioni ivi contenute per partecipare all'asta.

L'offerente dovrà inoltre dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Torino ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria.

All'offerta di acquisto è necessario allegare:

- la ricevuta di pagamento del bollo; l'offerente deve provvedere 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;
- copia della contabile del versamento della cauzione - effettuato tramite bonifico bancario su conto corrente intestato alla **"TRIBUNALE DI TORINO - ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE n. 1559/2014"** le cui coordinate IBAN sono:

IT07W0306909213120000003891” di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto. La cauzione si riterrà versata solamente se l’importo risulterà effettivamente accreditato sul conto bancario 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 bancario 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 ristoro, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno già essere indicati nell’offerta di acquisto;

- se l’offerente è una persona fisica copia fotostatica della carta d’identità (o di altro documento di identità) in corso di validità, certificato di stato civile emesso dal comune di residenza e del tesserino del codice fiscale (anche del coniuge in caso di comunione legale); nel caso in cui si voglia escludere il bene oggetto di eventuale aggiudicazione dalla comunione legale è necessario allegare espressa dichiarazione resa dal coniuge ai sensi dell’art. 179 c.c. dal medesimo sottoscritta, nonché copia della carta d’identità di quest’ultimo. Per i cittadini stranieri allegare altresì fotocopia del permesso di soggiorno. Quando l’offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve allegare copia del codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del Paese di residenza o in mancanza, copia di un analogo codice identificativo;
- se l’offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se l’offerente è una persona giuridica: copia della carta d’identità del legale rappresentante (o di altro documento di riconoscimento equipollente) in corso di validità, copia dell’atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulti l’identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell’ente;
- se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata

dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

Il deposito dell'offerta equivale a dichiarazione di conoscenza dello stato dell'immobile e presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e della perizia di stima depositata dall'esperto.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni dal deposito con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.

L'offerta è inefficace ed inammissibile se:

- depositata oltre il termine stabilito;
- contiene un'offerta di una somma inferiore all'offerta minima come sopra indicata;
- non accompagnata da cauzione prestata con le modalità e le tempistiche stabilite;
- il termine per il versamento del saldo del prezzo è superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;
- non sottoscritta così come specificatamente sopra indicato;
- il presentatore è soggetto diverso dall'offerente;
- in caso di offerta formulata da più persone il presentatore non coincide 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 D.M. 32/15.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA.

L'udienza di apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte telematiche e quella, eventuale, di aggiudicazione a seguito di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione saranno celebrate alla presenza delle parti a cura

del **professionista delegato, avvocato Ileana Mecacci, al seguente indirizzo via Stefano Clemente n. 22, Torino** presso lo studio dell'avv. Monica Gianni.

MODALITÀ 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.

- Nell'ipotesi in cui sia stata presentata un'unica offerta ad un prezzo maggiore o uguale al prezzo base, questa sarà senz'altro accolta. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

- Nell'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta compresa tra il 75% e il 100% del prezzo base e non siano state presentate istanze di assegnazione, il sottoscritto delegato procederà alla vendita se non riterrà possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

- Nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

- Nell'ipotesi siano formulate più offerte identiche nel prezzo e nessuno partecipi alla gara, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

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

La gara che si svolgerà con modalità asincrona avrà quindi inizio il giorno 11.02.2025 alle ore 15.30 ss e terminerà il giorno 14.02.2025 stessa ora dell'apertura della gara tra gli offerenti; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di tre minuti in 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 sopraindicato, o all'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 all'udienza del 14.02.2025 ore 15.30 e seguenti.

Il termine di pagamento non potrà essere superiore a **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione. In ogni caso fermo restando quanto disposto in caso di mutuo fondiario. Resta ferma la possibilità per l'offerente di indicare un termine di pagamento più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

Si precisa che nella presente procedura non è ammesso il pagamento rateale del prezzo.

L'aggiudicatario dovrà versare entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero termine più breve indicato dall'offerente), il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO - PROCEDURA ESECUTIVA RGE 1559/2014" consegnato c/o lo studio sito in Torino, Via Stefano Clemente n. 22 previo appuntamento telefonico con il **delegato avv. Illeana**

Mecacci al numero 349/6171629.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, e con le medesime modalità, versare l'importo per le spese di trasferimento nella misura che gli sarà indicata dal professionista delegato o in difetto nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo restituzione delle somme non utilizzate o eventuale conguaglio nel caso di versamento insufficiente.

Il relativo conteggio verrà comunicato all'aggiudicatario dal decimo giorno successivo alla vendita.

Con avvertimento che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. e verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione con confisca della cauzione e salvi ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

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

a) Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.lgs 1/09/1993 n. 385:

- l'istituto mutuante, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, dovrà depositare al delegato avv. Ileana Mecacci presso lo studio legale sito in Torino, Via Stefano Clemente n. 22, solo previo appuntamento telefonico al n. 349/6171629, ovvero tramite _____ pec all'indirizzo ileanamecacci@ordineavvocatiroma.org, 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.

b) Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di cui sopra:

- l'Istituto mutuante, nel termine di dodici giorni dall'aggiudicazione, dovrà indicare l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese.

- l'aggiudicatario dovrà pagare direttamente al professionista delegato – che provvederà a riversare l'importo all'Istituto mutuante, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, per il caso di vendita senza incanto, ovvero nell'eventuale minor termine indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese, nei limiti del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, e dovrà depositare, nei termini medesimi, quietanza ed eventuale residuo prezzo mediante le modalità sopra indicate al delegato avv. Ileana Mecacci presso lo studio sito in Torino Via Stefano Clemente 22.

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

Insieme al prezzo, nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo delle spese (oneri fiscali e tributari) conseguenti all'acquisto del bene e dei compensi spettanti al delegato incaricato necessari al trasferimento, nella misura indicata dal delegato salvo restituzione delle somme non utilizzate o eventuale conguaglio nel caso di versamento insufficiente. Il relativo conteggio dovrà essere ritirato dall'aggiudicatario a partire dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione presso il delegato.

Sono a carico definitivamente dell'aggiudicatario tutti i compensi e le spese relative all'esecuzione di cui all'art. 591 bis, II comma, n. 11 c.p.c. e, pertanto, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al professionista delegato per le formalità di trasferimento, sono dovuti anche i compensi, rimborsi, spese e anticipazioni per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

L'eventuale residuo prezzo e le spese dovute dall'aggiudicatario saranno depositati al delegato con le modalità indicate.

Si evidenzia che sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

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. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova nel sito internet www.abi.it. Si segnala che il Tribunale di Torino non fornisce alcuna garanzia circa il buon fine dell'eventuale finanziamento richiesto. 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 (in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. e verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione con confisca della cauzione e salvi ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.), anche se dipeso dal mancato perfezionamento, dallo scioglimento, della risoluzione o comunque dal venir meno del rapporto con la banca.

ATTUAZIONE DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Nel caso in cui l'aggiudicatario 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 ed i tempi di cui all'art. 560, comma 6, cpc, 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.

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'avv. Ileana Mecacci, cell. 349.6171629, e-mail: ileana.mec@tiscali.it.

Gli interessati hanno facoltà di contattare il custode al suddetto recapito, per consultare gli atti relativi alla vendita e la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile in vendita.

Le visite potranno essere fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 09:00 alle ore 19:00 e il sabato dalle ore 09:00 alle ore 13:00, previo accordo con il custode.

La richiesta di eventuale visita andrà formulata ESCLUSIVAMENTE mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

PUBBLICITA'

La pubblicità del presente avviso, con omissione del nominativo del debitore esecutato e di eventuali soggetti terzi, dovrà essere effettuata, ai sensi degli artt. 570, 576 e 490 c.p.c. a cura del sottoscritto professionista ed a spese del creditore procedente, mediante:

- a) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- b) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'estratto e della relazione peritale, sui siti internet www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.torino.it;

DISPONE

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

Torino, 13 Dicembre 2024

Il Professionista delegato

(Avv. Ileana Mecacci)