

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 60/2024



La sottoscritta avv. Federica Bergesio, delegata per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare in oggetto con ordinanza di delega in data 01/10/2024 del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Sabrina Gambino, avvisa che procederà alla

VENDITA MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili, formanti lotto unico e, precisamente:

LOTTO UNO (1)

Nel Comune di Villar Pellice (TO), in Via Indiritto n. 2, per la quota intera della piena proprietà, e precisamente:

- al piano primo (secondo fuori terra) appartamento composto da cucina, tre camere, bagno, disimpegno e due balconi, oltre a terrazzo scoperto e ripostiglio esterno.

Alle coerenze (elencate a partire da nord e procedendo in senso orario): altra proprietà, altra proprietà, Viale I Maggio e Via Indiritto.

Si precisa che alla predetta unità immobiliare si accede dal terrazzo esterno (accesso dal civico n.2 di Via Indiritto) e dalla scala interna di collegamento tra i due piani del fabbricato (accesso da Via I Maggio).

La presente vendita viene fatta sotto la stretta osservanza delle disposizioni, clausole, patti, condizioni e servitù convenute nell'atto di donazione stipulato a rogito del Notaio BAGLIO Bruno del 15/12/1993, repertorio n.88853/18627, trascritto a Pinerolo il 05/01/1994 ai nn. 70/65, e di tutti i patti, condizioni, obblighi e servitù contenuti in tutti gli atti ivi richiamati, da intendersi come se integralmente trascritti e riportati, con il quale la nuda proprietà dell'immobile oggetto di vendita pervenne all'esecutata.

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nella consistenza indicata nella

perizia redatta dallo stimatore Domenico Sinatra datata 9/11/2024, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, 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.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione. 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.

Si rinvia, in ogni caso, a quanto riferito nella relazione peritale agli atti per le caratteristiche costruttive delle unità immobiliari pignorate.

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 ed oneri fiscali).

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare sopra descritta risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Villar Pellice con i seguenti identificativi catastali:

Catasto Fabbricati: Foglio 15 particella 355 sub 5, categoria A/2, classe U, consistenza 6 vani, superficie 124 mq escluse aree scoperte 114 mq, rendita € 433,82, indirizzo catastale: Via Indiritto n. 2, piano: 1.

Si precisa che gli immobili riportati in NCEU al Foglio 15 particella 355 sub 4 e sub 5, oggetto della presente procedura, in base alla variazione del 25/03/2003 pratica n. 291845 in atti dal 25/03/2003 per diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione (n. 9073.1/2003), derivano dalla soppressione e variazione degli

immobili riportati in NCEU all'ex Foglio 15 particella 354 graffata con particella 355 sub 2, riportato in NCEU all'ex Foglio 15 particella 355 sub 1, riportato in NCEU al Foglio 15 particella 355 sub 3.

Per quanto concerne la distribuzione interna dei vani si rinvia alla relazione estimativa del CTU Domenico Sinatra datata 9/11/2024.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DELL'IMMOBILE

In relazione alla regolarità edilizia ed urbanistica, si richiama integralmente quanto esposto dal nominato perito nella relazione depositata agli atti del fascicolo processuale, relazione estimativa redatta dal CTU Domenico Sinatra datata 9/11/2024, dalla quale si evince, tra l'altro quanto di seguito riportato.

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villar Pellice non risultano pratiche edilizie riconducibili all'appartamento di cui al Lotto Uno (1) della presente procedura.

Di conseguenza, la situazione autorizzata si deve intendere quella rappresentata nella planimetria catastale depositata il 25/03/2003.

Dal raffronto fra la suddetta scheda catastale e l'attuale stato dei luoghi sono emerse le seguenti difformità nel vano scala comune:

- al piano terreno non sono presenti i tramezzi atti a delimitare il ripostiglio (sottoscala);
- la porta di accesso all'appartamento risulta attualmente tamponata.

L'unità immobiliare in oggetto si considera dunque non conforme sotto il profilo edilizio.

In questo ambito peritale è confacente prevedere la completa regolarizzazione mediante presentazione di apposita pratica in sanatoria presso il competente Sportello Unico per l'Edilizia. Le incidenze professionali si stimano presuntivamente in € 1.500,00 circa. Trattandosi di interventi già eseguiti, è prevista l'applicazione di una sanzione pari ad € 1.000,00 oltre costi accessori. Pertanto, l'entità complessiva degli oneri connessi alla regolarizzazione può presuntivamente stimarsi, salvo successiva e più corretta determinazione da parte degli Uffici preposti, nell'importo di € 2.500,00 oltre oneri di

legge e diritti.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01 e s.m.i. “[...] *L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria*”.

Conformità catastale:

la situazione raffigurata nella planimetria catastale del bene pignorato, depositata il 25/03/2003, è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo, ad eccezione delle difformità evidenziate in tema di conformità edilizia.

Occorre pertanto provvedere all'aggiornamento degli atti catastali con apposita denuncia di variazione presso l'Agenzia del Territorio – Sezione Catasto Fabbricati.

I relativi oneri professionali vengono indicativamente quantificati in € 800,00 oltre oneri di legge e diritti.

Ripartizione dei costi di regolarizzazione:

poichè le difformità rilevate sono ubicate nel vano scala comune alle due unità immobiliari pignorate e sono sanabili con una pratica edilizia unica, i relativi costi possono essere equamente ripartiti fra i lotti uno (1) e due (2).

Applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378, Legge 178/2020 (Legge di Bilancio):

l'immobile in oggetto non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata, pertanto non sussistono i presupposti per l'applicabilità dell'articolo in oggetto.

Conformità edilizia (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01):

l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione delle difformità edilizie: € 1.250,00 circa.

Conformità catastale (normativa di riferimento: Legge n. 122/2010):

l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

I costi di regolarizzazione per la variazione per aggiornamento atti catastali sono stimabili

indicativamente in €. 400,00.

Conformità urbanistica:

nessuna difformità.

Corrispondenza dati catastali/atto:

nessuna difformità.

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 degli artt.17, V comma, e 40, VI comma, della legge 28/02/1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

Si invita per i necessari approfondimenti alla consultazione dell'elaborato peritale.

Regolamento e spese condominiali:

il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, composto da due unità immobiliari, non è retto in forma di condominio.

Censo, livello o uso civico:

in base agli accertamenti condotti tramite il servizio Usi Civici Regione Piemonte, il fondo sul quale insiste il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, né è stata riscontrata l'avvenuta affrancazione da tali pesi.

Diritti reali a favore di terzi:

dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale non risultano sussistere comproprietari non eseguiti né atti trascritti aventi ad oggetto la costituzione a favore di terzi di diritti reali di godimento.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO (si legga, *infra*, nelle condizioni di aggiudicazione).

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

L'immobile oggetto di vendita risulta in corso di liberazione.

LOTTO DUE (2)

Nel Comune di Villar Pellice (TO), negozio (tabaccheria) a Villar Pellice (TO) in Viale I Maggio n. 1 per la quota intera della piena proprietà, e precisamente:

- al piano terreno (primo fuori terra) negozio con accesso da Viale I Maggio n. 1 composto da spazio di vendita, retro, wc e magazzino, oltre a cantina al piano interrato. Alle coerenze (elencate a partire da nord e procedendo in senso orario): altra proprietà, altra proprietà, Viale I Maggio e Via Indiritto.

La presente vendita viene fatta sotto la stretta osservanza delle disposizioni, clausole, patti, condizioni e servitù convenute nell'atto di donazione stipulato a rogito del Notaio BAGLIO Bruno del 15/12/1993, repertorio n. 88853/18627, trascritto a Pinerolo il 05/01/1994 ai nn. 70/65, e di tutti i patti, condizioni, obblighi e servitù contenuti in tutti gli atti ivi richiamati, da intendersi come se integralmente trascritti e riportati, con il quale la nuda proprietà dell'immobile oggetto di vendita pervenne all'esecutata.

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Domenico Sinatra datata 9/11/2024, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, 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.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione. 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.

Si rinvia, in ogni caso, a quanto riferito nella relazione peritale agli atti per le caratteristiche costruttive delle unità immobiliari pignorate.

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 ed oneri fiscali).

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare sopra descritta risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Villar Pellice con i seguenti identificativi catastali:

Catasto Fabbricati: Foglio 15 particella 355 sub 4, categoria C/1, classe 2, consistenza 94 mq, superficie 113 mq, rendita € 1.602,05, indirizzo catastale: Viale I Maggio n. 1, piano: S1-T.

Si precisa che gli immobili riportati in NCEU al Foglio 15 particella 355 sub 4 e sub 5, oggetto della presente procedura, in base alla variazione del 25/03/2003 pratica n. 291845 in atti dal 25/03/2003 per diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione (n. 9073.1/2003), derivano dalla soppressione e variazione degli immobili riportati in NCEU all'ex Foglio 15 particella 354 graffata con particella 355 sub 2, riportato in NCEU all'ex Foglio 15 particella 355 sub 1, riportato in NCEU al Foglio 15 particella 355 sub 3.

Per quanto concerne la distribuzione interna dei vani si rinvia alla relazione estimativa del CTU Domenico Sinatra datata 9/11/2024.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DELL'IMMOBILE

In relazione alla regolarità edilizia ed urbanistica, si richiama integralmente quanto esposto dal nominato perito nella relazione depositata agli atti del fascicolo processuale, relazione estimativa redatta dal CTU Domenico Sinatra datata 9/11/2024, dalla quale si evince, tra l'altro quanto di seguito riportato.

Conformità urbanistico-edilizia:

dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villar Pellice è emersa un'unica pratica edilizia riconducibile al negozio di cui al Lotto Due (2) della presente procedura: DIA 18/2001 prot. 2148 del 15/06/2001 (opere interne - locali ad uso negozio).

Dal raffronto fra gli elaborati grafici allegati al provvedimento sopra richiamato e l'attuale stato dei luoghi sono emerse le seguenti difformità: nel vano scala al piano terreno non

sono presenti i tramezzi atti a delimitare il ripostiglio (sottoscala).

L'immobile si considera dunque non conforme sotto il profilo edilizio.

In questo ambito peritale è confacente prevedere la completa regolarizzazione mediante presentazione di apposita pratica in sanatoria presso il competente Sportello Unico per l'Edilizia.

Le incidenze professionali si stimano presuntivamente in € 1.500 circa.

Trattandosi di interventi già eseguiti, è prevista l'applicazione di una sanzione pari ad € 1.000,00 oltre costi accessori.

Pertanto, l'entità complessiva degli oneri connessi alla regolarizzazione può presuntivamente stimarsi, salvo successiva e più corretta determinazione da parte degli Uffici preposti, nell'importo di € 2.500,00 oltre oneri di legge e diritti.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01 e s.m.i. “[...] L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.

Conformità catastale:

la situazione raffigurata nella planimetria catastale del bene pignorato, depositata il 25/03/2003, è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo, ad eccezione delle difformità evidenziate in tema di conformità edilizia.

Occorre pertanto provvedere all'aggiornamento degli atti catastali con apposita denuncia di variazione presso l'Agenzia del Territorio – Sezione Catasto Fabbricati.

I relativi oneri professionali vengono indicativamente quantificati in € 800,00 oltre oneri di legge e diritti.

Ripartizione dei costi di regolarizzazione:

poichè le difformità rilevate sono ubicate nel vano scala comune alle due unità immobiliari pignorate e sono sanabili con una pratica edilizia unica, i relativi costi possono essere equamente ripartiti fra i lotti uno (1) e due (2).

Applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378, Legge 178/2020 (Legge di

Bilancio):

l'immobile in oggetto non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata, pertanto non sussistono i presupposti per l'applicabilità dell'articolo in oggetto.

Conformità edilizia (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01):

l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione delle difformità edilizie sono stimabili indicativamente in €.1.250,00.

Conformità catastale (normativa di riferimento: Legge n. 122/2010):

l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione della variazione per aggiornamento atti catastali sono stimabili indicativamente in €.400,00

Conformità urbanistica:

nessuna difformità.

Corrispondenza dati catastali/ atto:

nessuna difformità.

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 degli artt.17, V comma, e 40, VI comma, della legge 28/02/1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

Si invita per i necessari approfondimenti alla consultazione dell'elaborato peritale.

Regolamento e spese condominiali:

il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, composto da due unità immobiliari, non è retto in forma di condominio.

Censo, livello o uso civico:

in base agli accertamenti condotti tramite il servizio Usi Civici Regione Piemonte, il fondo sul quale insiste il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, né è stata riscontrata l'avvenuta affrancazione da tali pesi.

Diritti reali a favore di terzi:

dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale non risultano sussistere comproprietari non eseguiti né atti trascritti aventi ad oggetto la costituzione a favore di terzi di diritti reali di godimento.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO (si legga, *infra*, nelle condizioni di aggiudicazione).

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

L'immobile oggetto di vendita risulta occupato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva, e specificamente contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo n. 1586 serie 3T registrato il 06/04/2023, dal 01/05/2023 al 30/04/2029, canone annuo pari ad € 3.600,00.

SI RENDE NOTO CHE

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, Domenico Sinatra datata 9/11/2024, 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 le 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.

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



Si precisa che i suddetti immobili vengono venduti liberi 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 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 CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

avverrà alle seguenti condizioni:

1) il prezzo base della vendita è fissato come segue:

- per il LOTTO UNO (1) nella somma di € 69.000,00;
- per il LOTTO DUE (2) nella somma di € 49.000,00;

2) l'offerta minima non può essere inferiore alle somme di seguito specificate:

- per il LOTTO UNO (1) alla somma di € 51.750,00;
- per il LOTTO DUE (2) alla somma di € 36.750,00;

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 € 1.500,00 per il LOTTO UNO (1) e di € 1.000,00 per il LOTTO

DUE (2);

5) l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e l'eventuale apertura della gara tra gli offerenti avrà luogo il giorno 11/02/2025 ore 15.00 e seguenti a cura del professionista delegato presso lo studio dell'avv. Federica Bergesio in Torino, via Pietro Palmieri n. 17/E.

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 totale di offerte si provvederà, invece, su istanza del creditore procedente, alla fissazione di una nuova vendita senza incanto, 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, alle ore 15,00 e seguenti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio in Torino, via Pietro Palmieri n. 17/E.

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 è la società **Aste Giudiziarie Inlinea 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.

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 conto corrente bancario intestato a "TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO – R.G.E. n. 60/2024" le cui coordinate IBAN sono: IT 83 S 02008 01104 000107128415; 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 A.3.

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

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. Se l'offerente è minorenne, 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. Federica Bergesio), 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;
- la copia della contabile del versamento della cauzione - effettuato tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a “TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO – R.G.E. n. 60/2024” le cui coordinate IBAN sono: IT 83 S 02008 01104 000107128415 di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul libretto 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 libretto 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 ristorno, 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), per i cittadini stranieri allegare altresì fotocopia del permesso di soggiorno, qualora l'offerente sia minorenne l'autorizzazione del giudice tutelare. 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.

Per gli stranieri NON residenti in Italia la partecipazione all'asta è consentita, in base alla normativa vigente, in presenza di trattato internazionale che lo consenta o in presenza di una condizione di reciprocità tra l'Italia ed il Paese di appartenenza dello straniero. L'onere di dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato Italiano) della presenza di detta condizione di reciprocità spetta all'offerente;

- 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.

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.

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 a cura del **professionista delegato, avvocato Federica Bergesio, presso il proprio studio al seguente indirizzo via Pietro Palmieri n. 17/E, Torino.**

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 15.00 e seguenti e terminerà il giorno 14/02/2025 alle ore 15.00 e seguenti; 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 15.00 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 – R.G.E. n. 60/2024" consegnato c/o lo studio dell'Avv. Federica Bergesio sito in Torino, Via Pietro Palmieri n. 17/E previo appuntamento telefonico al numero 011/0266750.

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., con confisca della cauzione.

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. Federica Bergesio, presso il proprio studio in Torino, Via Pietro Palmieri n. 17/E, previo appuntamento telefonico al n. 011/0266750, ovvero tramite pec all'indirizzo federicabergesio@pec.ordineavvocatitorino.it, 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. Federica Bergesio, presso il

proprio studio sito in Torino, Via Pietro Palmieri n. 17/E.

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, anche se dipeso dal mancato perfezionamento, dallo scioglimento, della risoluzione o comunque dal venir meno del rapporto con la banca.

DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO

Si avvisa che, ai sensi dell'art. 3 del D.Lvo n. 164 del 31/10/2024 – pubblicato su G.U. serie generale n. 264 in data 11/11/2024 che modifica l'art. 587 cpc – "***Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto***".

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 al professionista delegato alle operazioni di vendita, avv. Federica Bergesio, con studio in Torino, via Pietro Palmieri n. 17/E (tel. 011/0266750, fax 011/0266764, e-mail: federicabergesio@virgilio.it).

Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i

tempi dell'eventuale visita.

Le visite potranno essere fissate dal lunedì al venerdì dalle 9,00 alle 19,00 e il sabato dalle ore 9,00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

N.B.: La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite apposito link RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA presente sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito 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, almeno 50 giorni prima della vendita mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'estratto e della relazione peritale.
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'estratto e della relazione peritale, sui siti internet *www.tribunale.torino.it*, *www.astalegale.net*, *www.astegiudiziarie.it* almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

DISPONE

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

Torino, 2 ottobre 2024

Il Professionista delegato

(Avv. Federica Bergesio)