

Avv. Laura Borgo
10138 Torino, via Avigliana 7/74
Tel 011/7650645 Fax 011/0432134
10015 Ivrea, via Miniere 3 (recapito)
Tel e Fax 0125/424367
borgo.laura@libero.it
lauraborgo@pec.ordineavvocatitorino.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
Esecuzione Immobiliare R.G. 791/2022
Giudice dell'Esecuzione dott.ssa SIMONA GAMBACORTA

AVVISO DI VENDITA

L'avv. Laura Borgo, professionista delegato con ordinanza 20/06/2023 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Torino, al compimento delle operazioni di vendita nella procedura di espropriazione immobiliare in oggetto, visto il provvedimento del G.E. 08/01/2025 che ha disposto fissarsi nuova vendita del compendio pignorato allo stesso prezzo base d'asta e offerta minima di cui al precedente avviso di vendita,

ORDINA

tramite la piattaforma www.spazioaste.it

LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

DEL SEGUENTE BENE IMMOBILE

LOTTO UNICO
DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' 1/1
in Torino, Piazza Don Albera n. 15/H

DESCRIZIONE.

Locale commerciale (negozio), con accesso da Piazza Don Albera n. 15/H, composto da due vani e un servizio, sito al piano terra (1[^] f.t.) di un fabbricato di civile abitazione, elevato a tre piano f.t., oltre piano sottotetto abitabile e piano seminterrato. L'immobile ha una doppia esposizione, verso Piazza Don Albera e verso l'interno cortile.

L'immobile non ha accesso diretto al cortile, posizionato ad un piano inferiore rispetto al piano strada di Piazza Don Albera. Superficie totale commerciale: mq 122.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE e COERENZE.

Il compendio immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Torino (TO), come segue:

foglio 1217, particella 35 sub. 2, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 7, consistenza 95 mq, superficie catastale totale 118 mq, rendita € 2742,64, Piazza Don Paolo Albera n. 15, piano T;

COERENZE.

- locale commerciale: Piazza Don P. Albera, altra proprietà, cortile comune e vano scala condominiale;

- condominio nel quale è inserito l'immobile: a nord – est condominio di Via Carlo Noé n. 6, a nord – ovest condominio di Corso Giulio Cesare n. 2, a sud –est condominio di via Carlo Noé n. 8, a sud – ovest Piazza Don P. Albera.

REGOLARITÀ' URBANISTICA E EDILIZIA.

In base al vigente PRG, l'immobile ricade in zona R3, isolati residenziali a cortina edilizia, verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza

Il condominio è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967 e negli anni '90 è stato oggetto di ristrutturazione.

La perizia riporta le seguenti pratiche edilizie riferibili al compendio o al fabbricato che lo comprende:

- Prot. 1989/01/3300 del 08/03/1990 Concessione Edilizia n. 133;
- Prot. 1990/01/4231 del 23/05/1991 Concessione Edilizia n. 392;
- Prot. 1990/01/4237 del 13/06/1991 Concessione Edilizia n. 591;
- Prot. 1991/01/3768 del 12/05/1992 variante Concessione Edilizia n. 250;
- Prot. 1992/01/91 del 25/06/1992 variante Concessione Edilizia n. 478;
- Prot. 1992/02/183 del 08/07/1992 Abitabilità.

La perizia ha accertato la non conformità dello stato dei luoghi, sia ai progetti edilizi che alle schede catastali, come di seguito indicato.

Difformità edilizia:

- demolizione del tramezzo che creava l'anti – bagno nel locale servizio igienico:
L'abuso non è sanabile perché la normativa in materia prevede obbligatoriamente l'antibagno: occorrerà, quindi, il ripristino dello stato dei luoghi, come autorizzato nella relativa C.E., spostando anche gli impianti e scarichi del lavandino e w.c.

Difformità catastale:

- chiusura di una finestra nel locale bagno, invece riportata nella planimetria.

La scheda catastale va, quindi, aggiornata per diversa distribuzione dello spazio interno.

Il C TU ha preventivato, per l'eliminazione delle opere abusive nel bagno e ripristino dello stato dei luoghi e per l'aggiornamento catastale una spesa pari a

complessivi € 6.400,00 (costo di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo – base d’asta).

Il perito non ha rinvenuto la presenza per l’immobile dell’Attestato di Prestazione Energetica.

Nella perizia si legge che il CTU non ha accertato la conformità degli impianti.

Si rimanda espressamente alla perizia redatta dal CTU, depositata agli atti della procedura e qui da intendersi integralmente richiamata e trascritta, per quanto riguarda maggiori informazioni sulle spese condominiali, sullo stato costruttivo, di conservazione del compendio e dei suoi impianti, precisando sin da ora che l’immobile è privo di impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria.

TITOLI OPPONIBILI ALL’AGGIUDICATARIO.

L’immobile è gravato da contratto di locazione commerciale, opponibile alla procedura (e quindi all’aggiudicatario) in quanto stipulato il 01/10/2015 e rinnovatosi tacitamente, per ulteriori sei anni, a decorrere dal 01/10/2021.

La perizia non riporta altri vincoli (censo, livello e usi civici) che possano influire sul libero trasferimento del lotto.

Poiché la parte esecutata è persona fisica, il trasferimento del compendio sarà assoggettato alle imposta di registro ed imposte e tasse ipotecarie.

* * * * *

STATO DEGLI IMMOBILI nelle vendite giudiziarie.

L’immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia (ed eventuali sue integrazioni), redatta dallo stimatore e depositata agli atti della procedura, qui da intendersi integralmente richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni sulla normativa relativa alla regolarità edilizia e catastale, si richiamano le indicazioni ed accertamenti operati dall’esperto (in ogni caso, l’aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui art. 36/37 DPR 381/2001 e.s.m. per depositare l’istanza in sanatoria).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

Con il Decreto di Trasferimento, verranno cancellate le formalità pregiudizievoli previste dall’art. 586, 1 comma c.p.c (pignoramenti e le ipoteche, comprese quelle iscritte successivamente al pignoramento).

La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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: l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese

condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagata dal debitore, laddove presenti, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto nella valutazione dei beni.

* * * * *

1) CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

LOTTO UNICO		
prezzo base d'asta	€ 43.340,63	euro quarantamilatrecentoquaranta/63
offerta minima	€ 32.505,47	euro trentaduemilacinquecentocinque/47
rilancio minimo in caso di gara	€ 1.000,00	euro mille/00

- **31/03/2025 ore 12,00** scade il termine per:

- la presentazione offerte:

- accredito delle cauzioni sul c/c della procedura.

- **01/04/2025 ore 09:00**

- collegamento alla piattaforma **www.spazioaste.it**

e in presenza di buste,

- apertura delle stesse e verifica della loro ammissibilità da parte del professionista delegato;

al termine dell'esame dell'ammissibilità delle offerte,

- **IN PRESENZA** di unica offerta valida, **AGGIUDICAZIONE**

- **IN PRESENZA** di più offerte valide, **AVVIO DELLA GARA**, della **durate di 3 giorni**, tra i vari offerenti,

oppure

- **IN ASSENZA** di buste OD in presenza di **OFFERTE RITENUTE NON VALIDE**, fissazione di un nuovo incanto (salvo, se del caso, i provvedimenti ex art. 631 cpc o 164 disp. Att. cpc o la presenza di un'istanza di assegnazione formulata da un credito della procedura);

- **04/04/2025 alla stessa ora di avvio della gara: FINE** dell'eventuale gara - salvo autoestensione (vedi paragrafo 8 "la gara");

- 04/04/2025 - nell'immediatezza dell'epilogo della gara: udienza per l'aggiudicazione definitiva, in caso di gara;

- IBAN per il versamento della cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto:

IT 48 D 02008 01118 000106826759

c/c intestato a E.I. 791/2022 TRIBUNALE DI TORINO,

accesso presso UNICREDIT spa

causale: "versamento cauzione"

- gestore della vendita telematica: **Astalegale.net S.p.A;**

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA:

www.spazioaste.it

- referente incaricato delle operazioni di vendita: **il professionista delegato sottoscritto.**

* * * * *

Il professionista delegato

DISPONE

che l'udienza di apertura delle eventuali buste telematiche, l'esame delle offerte pervenute e l'avvio della eventuale gara, sarà celebrata dal professionista delegato, presso il proprio studio in Torino, via Avigliana 7/74.

E' possibile per le parti della procedura, partecipare all'asta, anche da remoto, collegandosi alla piattaforma del gestore della vendita telematica, con le credenziali ricevute, dopo averne fatto richiesta ed ottenuta l'autorizzazione da parte del professionista delegato.

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione, il professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art.164 bis c.p.c..

* * * * *

2) L'OFFERENTE e L'OFFERTA

Chiunque eccetto il debitore e coloro che siano colpiti da speciali divieti di acquistare (art. 323, 378,1471 c.c.), è ammesso ad offrire, per l'acquisto dell'immobile pignorato.

Nella domanda telematica, tra le varie sezioni da compilare, c'è una sezione dedicata al PRESENTATORE dell'offerta ed altra, dedicata all'OFFERENTE.

I DATI dell'OFFERENTE – persona fisica o persona giuridica a mezzo del suo rappresentante legale e del PRESENTATORE dell'offerta, a pena di inammissibilità, DEVONO COINCIDERE.

La PROCURA NOTARILE a presentare l'offerta a mezzo di altra persona è ammessa solo in 2 casi:

1) “offerta plurisoggettiva” (cioè formulata da più persone contemporaneamente.

In tale caso, ci sarà, un unico presentatore, che coincide con l'offerente, al quale gli altri (co)offerenti conferiscono la procura speciale a presentare l'offerta e partecipare alla eventuale gara, ai sensi dell'art. 12, co. 4 e 5 del DM 32/2015. La procura notarile è perciò necessaria per consentire all'offerente – presentatore, di agire - in parte e per quote – anche in nome e conto ed a favore di terzi.

2) “offerta per persona da nominare”.

Solo l'avvocato può presentare l'offerta per persona da nominare (art. 579, ultimo comma, c.p.c.): in questo caso, le sezioni “presentatore” e “offerente” riporteranno i soli dati dell'avvocato e nella sezione “offerente” la voce “titolo partecipazione”, riporterà la dicitura “per persona da nominare (solo avvocati)”; successivamente, in caso di aggiudicazione, l'avvocato che ha inviato l'offerta, dovrà dichiarare nel termine perentorio di tre giorni dall'aggiudicazione e mediante atto scritto ricevuto dal delegato, il nome della persona per la quale ha inviato l'offerta e partecipato all'asta, depositando contestualmente alla dichiarazione la PROCURA SPECIALE NOTARILE rilasciata in suo favore dal cliente, in data PRECEDENTE alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

E' ammessa anche la procura notarile, rilasciata successivamente alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, ma in tal caso, dovrà trattarsi di apposita procura notarile DI RATIFICA dell'operato dell'avvocato che ha presentato l'offerta e partecipato alla gara.

Se, a seguito dell'aggiudicazione, la dichiarazione dell'offerente non viene fatta, oppure è tardiva o non viene depositata la procura speciale notarile, resta aggiudicatario l'avvocato.

CONIUGI.

Le offerte inoltrate dai coniugi che vogliono divenire ambedue intestatari dell'immobile devono contenere la procura speciale notarile rilasciata da un coniuge all'altro.

La procura notarile è richiesta, infatti, per il carattere plurisoggettivo dell'offerta (due soggetti o più soggetti), indipendentemente dallo stato di coniugio e perché ci deve essere coincidenza tra il presentatore e l'offerente.

La procura speciale notarile è richiesta sia in presenza di separazione dei beni che comunione dei beni.

Nel caso della comunione dei beni, tra l'altro, il bene entra in comunione, anche se l'offerta è effettuata da uno solo dei due coniugi (si tratta infatti di un effetto automatico, previsto ex lege): in questo caso, però, l'immobile sarà intestato solo al coniuge offerente - presentatore, pur con indicazione, sia nel Decreto che nel plico della richiesta di trascrizione in Conservatoria, del regime della famiglia, ovvero della comunione dei beni e dei dati dell'altro coniuge. In questo modo, l'intestazione catastale dell'immobile riporterà ambedue i coniugi.

Qualora, invece, i coniugi in comunione dei beni, intendano risultare anche nel Decreto di Trasferimento (e conseguentemente nella Nota di Trascrizione) ambedue intestatari dell'immobile, dovranno inoltrare un'offerta plurisoggettiva: saranno due offerenti e uno dei due, anche presentatore, con la procura notarile rilasciata dell'altro coniuge (il 2[^] offerente), quale documento allegato all'offerta.

Non sarà possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso dall'offerente.

L'offerta sarà generata compilando il modulo web "Offerta telematica" fornita dal Ministero della Giustizia, accessibile, con apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche o accedendo dalla scheda dettagliata del lotto in vendita, presente sui portali di pubblicità indicati dal Tribunale e riportati in questo avviso di vendita (paragrafo CUSTODIA), cliccando sull'apposita funzione "INVIA OFFERTA".

Inseriti i dati e allegati i documenti necessari (come di seguito indicati) verrà consentita la generazione del file dell'offerta telematica.

Il detto file, SENZA ALTERARNE IL NOME/CONTENUTO OD APRIRLO – pena l'invalidazione del file e dell'offerta – dovrà essere firmato digitalmente.

Occorre quindi dotarsi DEL KIT DI FIRMA DIGITALE.

Gli interessati a formulare offerta telematica irrevocabile di acquisto per la presente procedura e a partecipare alla gara, dovranno, preliminarmente, effettuare la registrazione al sito del gestore della vendita telematica, selezionando nella homepage il pulsante "accedi/registrati", cliccando poi su "Registrati" e seguendo le istruzioni ivi indicate.

IL MANUALE UTENTE PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Sul Portale dei Servizi telematici del Ministero della Giustizia è consultabile il *manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*, che indica tutti i passaggi da seguire per la compilazione dell'offerta telematica, sino al suo inoltro.

3) COSA INDICARE NELL'OFFERTA.

L'offerta deve riportare:

- i dati dell'offerente:

a) **per le persona fisica:** nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, lo stato civile (se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia) residenza e recapito telefonico dell'offerente.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge (allegando copia del documento di identità e C.F.) e per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessaria la dichiarazione, in tal senso, resa dal coniuge, ai sensi dell'art. 179 c.c.

b) **per le società ed altri enti:** denominazione, sede, c.f., i dati del legale rappresentante.

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

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario avanti al quale pende la procedura,
- il numero della procedura esecutiva (R.G.E.),
- il lotto che si intende acquistare,
- il prezzo che si intende offrire (mai non inferiore al 75% del prezzo base d'asta),
- l'indicazione dei tempi di pagamento, mai superiori a giorni 120 dall'aggiudicazione. Il sistema per l'elaborazione della domanda telematica, prevede l'indicazione di una data precisa.

Nell'individuazione della detta data (giorno fisso), qualora essa venga conteggiata nel termine massimo di centoventi giorni, si presti attenzione al fatto che ci sono delle aste che, per la presenza di una sola busta o una sola offerta ritenuta valida, si concludono nella stessa data di apertura delle buste e non 3 giorni dopo perché la gara non viene avviata.

Per tale evenienza (asta che si conclude nello stesso giorno di apertura delle buste), conteggiare il termine per il versamento del saldo prezzo, dando per

scontato l'avvio della gara di 3 giorni e facendolo, quindi, decorre dall'ipotetico fine gara, che non è stata avviata, comporterà l'INAMMISSIBILITA' dell'offerta per superamento di 3 giorni del termine massimo per il pagamento del residuo prezzo di aggiudicazione (123 anziché 120 giorni).

** **

Il termine per il versamento del saldo prezzo NON è soggetto a sospensione feriale (sentenza Corte di Cassazione n. 18421 del 08/06/2022).

- l'indirizzo PEC utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- i dati del versamento eseguito a titolo di cauzione (**data, ora e n. di CRO (ora TRN) del bonifico** effettuato sul conto corrente della procedura);
- l'IBAN dove ricevere l'eventuale riaccredito della cauzione in caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara.

Si invita a prestare attenzione ai dati caricati sul format per l'elaborazione dell'offerta: anche eventuali *refusi di battitura* (es. errata indicazione della data del saldo prezzo o del prezzo offerto) comporteranno inammissibilità della domanda.

4) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA.

All'offerta occorre allegare, in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine:

- **copia del documento di identità** e codice fiscale DELL'OFFERENTE/DEGLI OFFERENTI.
- copia del documento di identità e C.F. del coniuge, se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, (salvo la facoltà del deposito successivo in esito all'aggiudicazione e versamento del saldo prezzo);
- copia del documento di identità e C.F. del soggetto che sottoscrive l'offerta e del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare, se l'offerente è minore, interdetto o inabilitato;
- **copia della C.I. e C.F. di colui che firma l'offerta formulata da una società**, nonché copia del documento (es. certificato camerale) da cui risulti la sua identità e i suoi poteri di firma ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri;
- copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, al soggetto che effettua materialmente l'offerta, se l'offerta è formulata da più persone congiuntamente;

- copia del permesso di soggiorno in Italia, in corso di validità, nel caso di offerta presentata da soggetto extracomunitario.

Per gli stranieri NON residenti in Italia, la partecipazione all'asta per l'acquisto dell'immobile, è consentito, in base alla normativa vigente, in presenza di un trattato internazionale che lo consenta o in presenza di una condizione di reciprocità tra l'Italia e 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 della detta condizione di reciprocità spetta all'offerente.

- copia della contabile attestante il versamento della cauzione, effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva con indicazione delle coordinate IBAN del c/c utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Il bonifico dell'importo della cauzione, **pari ad almeno il 10% del prezzo offerto**, deve essere effettuato a cura dell'offerente, **in tempo utile** per consentire che le somme siano **effettivamente** presenti sul conto della procedura **entro le ore 12,00 del giorno precedente l'asta**.

In caso contrario (mancato riscontro da parte del professionista delegato della presenza dell'accredito del bonifico sul conto corrente della procedura, nella tempistica predetta) l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si consiglia, pertanto, di procedere con congruo anticipo all'effettuazione dello stesso. Lo stesso bonifico istantaneo, pur eseguito prima delle ore 12:00 del giorno precedente l'asta, potrebbe essere accreditato sul c/c della procedura successivamente alle ore 12:00, rendendo l'offerta inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione – al netto di eventuali oneri bancari – sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente con bonifico da eseguirsi a favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il pagamento della cauzione, nel termine di 3 giorni lavorativi. Il detto termine, in caso di ammissione dell'offerente alla gara, decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte, all'esito dei rilanci.

- copia della ricevuta del pagamento telematico del bollo di € 16,00, dovuto per legge.

Il pagamento del bollo avviene con modalità telematica, utilizzando l'apposito servizio "Pagamenti di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici consultabile all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, tramite bonifico bancario o carta di credito, **seguendo le istruzioni contenute nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica**. La mancanza del giustificativo del pagamento del bollo comporta la segnalazione dell'offerente all'Agenzia delle Entrate per la riscossione coatta dell'imposta.

- apposita dichiarazione:

- di aver preso visione della perizia;
- di voler o meno usufruire delle “agevolazioni per l’acquisto della prima casa” e/o di altre agevolazioni (es. coltivatori diretti per l’acquisto di terreni), con possibilità di successivo deposito della relativa dichiarazione;
- sul proprio stato civile (libero o coniugato – in comunione o separazione dei beni).

In caso di successiva aggiudicazione, l’aggiudicatario dovrà far pervenire apposito certificato attestante il proprio stato civile.

5) TRASMISSIONE DELL’OFFERTA A MEZZO PEC

Il file dell’offerta una volta generato e firmato digitalmente (Pacchetto Offerta Completa" in formato zip.p7m), deve essere inviato dall’offerente, a mezzo della pec a sé intestata, all’indirizzo pec offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Occorre, quindi, dotarsi di una casella PEC:

- **INTESTATA ALL’OFFERENTE e**
- **DALLA QUALE RISULTI ESPLICITAMENTE IL COLLEGAMENTO CON L’INTESTATARIO (..ES. NOME E COGNOME@indirizzopec ..).**

E’ ritenuto ammissibile l’utilizzo della pec della società/ditta da parte del suo legale rappresentante che acquisti a titolo personale (in tale caso si richiede che all’offerta sia allegata la visura camerale da cui risulti la sua carica di legale rappresentate come collegamento con la pec della società/ditta/ente..

Quando saranno poste in commercio le “caselle di posta elettronica per la vendita telematica” da utilizzare per l’invio dell’offerta, non sarà necessario firmare digitalmente il file dell’offerta. Fino ad allora, il file dell’offerta deve, invece, essere firmato digitalmente, prima di essere inviato via pec.

A seguito dell’invio, l’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; **la generazione di avvenuta consegna attesta solo che la pec è stata recapitata e la tempestività (o meno) dell’inoltro: nulla attesta, invece, sulla validità o meno e sul contenuto del file allegato alla pec** (es. che siano presenti tutti i documenti richiesti nell’avviso di vendita).

L’OFFERTA NON È AMMISSIBILE SE:

- **perviene oltre il termine stabilito nell’avviso di vendita:**

l'offerta si intende, quindi, tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata (riportando data e ora) entro la scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- è di importo inferiore all'offerta minima;

- la cauzione:

- non risulta accreditata sul c/c della procedura,

- è accreditata, ma oltre il termine e ora stabiliti nell'avviso di vendita per la presentazione delle offerte,

- è inferiore al 10% del prezzo proposto;

- il termine indicato di versamento del saldo prezzo supera i 120 giorni dall'aggiudicazione.

L'offerta presentata è irrevocabile. Una volta trasmessa l'offerta telematica (e i documenti allegati), non sarà più possibile modificarla o cancellarla e la stessa sarà acquisita dal Portale ed ivi conservata in modo segreto.

Le operazioni di inserimento dei dati, caricamento dei documenti e creazione della busta, rimangono a esclusivo carico e rischio del soggetto offerente, pertanto non saranno accettati reclami se, per qualsiasi motivo, le dette attività non saranno terminate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

6) ASSISTENZA

Astalegale.net offre un servizio di supporto e assistenza a tutti gli utenti del portale. Gli operatori rispondono dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00. Numero verde: 02 800 300 11.

Presso il Tribunale di Torino (Corso Vittorio Emanuele II n. 130 - 10138 Torino) è, inoltre, presente un PUNTO INFORMATIVO VENDITE GIUDIZIARIE:

- ingresso al pubblico da Via Giovanni Falcone;

- SCALA C - PIANO IV – STANZA N. 41102;

- orari di apertura al pubblico: lunedì – giovedì e venerdì: 09:30 – 12:30;

E' sempre NECESSARIO il previo appuntamento telefonico al n. 011/4329609 per accedere al Punto Informativo.

7) ESAME DELLE OFFERTE

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice

dell'Esecuzione, saranno svolte dal professionista delegato presso il suo studio, tramite il portale del gestore della vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti alle aste telematiche avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

La possibilità di partecipare all'asta è consentita solo agli offerenti.

La possibilità di assistere all'asta è consentita solo alle parti della procedura.

Gli offerenti, la cui busta (contenente un valido file dell'offerta) sia regolarmente pervenuta al portale del Ministero e da questo trasmessa al portale del gestore dell'asta telematica, accederanno all'asta, in base alle istruzioni e con le credenziali personali ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata o casella di posta elettronica certificata per la vendita, utilizzata per trasmettere l'offerta.

Gli utenti sono responsabili dei propri codici di accesso (username e password) e non potranno cederli e divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici, avverrà la sua identificazione nel sistema. I riferimenti inseriti in fase di registrazione sul portale da parte del soggetto interessato a presentare l'offerta (o successivamente modificati dallo stesso verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura. E' onere del soggetto interessato, aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo email.

Nel giorno e ora stabili per l'esame delle offerte, il professionista delegato, accedendo alla sua area riservata sul portale del gestore, verificherà l'esistenza o meno di buste telematiche.

- In assenza di buste o offerte di assegnazione, sarà ordinata una nuova vendita telematica, o ricorrendone i presupposti, la rimessione del fascicolo al Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o 164 disp. Att. c.p.c.

- In presenza di una o più buste, il professionista delegato:

- verificherà la correttezza e completezza delle offerte e documenti allegati alle stesse;

- l'effettività degli accrediti delle cauzione entro il termine stabilito e,

a) nel caso di unica offerta RITENUTA VALIDA, si procederà ai sensi dell'art. 572, c. 2 e 3 c.p.c. In questo caso, si potrà procedere all'aggiudicazione, anche nel caso in cui l'offerente non si colleghi al portale nel giorno/ora fissata per la vendita,

b) nel caso di plurime offerte RITENUTE VALIDE, il professionista delegato avvierà la gara, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., prendendo, come prezzo base, l'offerta più alta, con le modalità indicate nel paragrafo successivo.

La gara sarà avviata, anche in caso di plurime offerte di pari importo: in questo caso, qualora per mancanza di adesioni alla gara, questa giunga a termine, senza ottenere un'offerta migliorativa, ai fini dell'individuazione della migliore offerta e quindi dell'aggiudicazione, il professionista delegato, nell'interesse della procedura, terrà conto di altri elementi, come l'importo della cauzione già versata, i tempi di pagamento del saldo prezzo o, in via residuale, la data di invio della busta contenente l'offerta.

Le offerte giudicate idonee, abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. Ogni offerente ammesso alla gara, è libero di parteciparvi o meno.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri partecipanti e parti della procedura e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente i loro nominativi con pseudonimi od altri elementi in grado di assicurarne l'anonimato.

8) LA GARA

Per partecipare alla gara, l'utente, già registrato sul portale del Gestore della vendita, dovrà ivi accedere alla propria area personale, scegliere la gara alla quale vuole partecipare e selezionare l'apposita funzione "PARTECIPA".

La gara tra gli offerenti abilitati, avrà luogo con le modalità della gara telematica asincrona, secondo il sistema dei *PLURIMI RILANCI*.

Gli offerenti potranno formulare le offerte in aumento, esclusivamente tramite connessione telematica, nel periodo di durata della gara.

Il Gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio, di volta in volta, effettuato.

L'asta terminerà alla stessa ora del TERZO giorno successivo all'effettivo avvio della gara (salva l'estensione).

8.1) PROLUNGAMENTO DELLA GARA:

In caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza della gara, questa si prorogherà, via via automaticamente, di ulteriori 3 minuti, decorrenti dall'ultima offerta, per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così via via, fino alla cessazione di offerte in aumento entro il termine di prolungamento.

Anche in questa fase, i rilanci saranno, man mano, comunicati agli offerenti dal gestore della vendita, a mezzo PEC e SMS.

Decorso il lasso temporale della gara (prolungamento compreso), il gestore delle vendite comunicherà tramite PEC e SMS ai partecipanti alla gara, la maggior

offerta e chiusura dell'asta e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e il nominativo di coloro che le hanno formulate.

Allo scadere del termine della gara, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta, sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara (anche in relazione alla presenza di eventuali istanze di assegnazione), con l'aggiudicazione definitiva del bene, avrà luogo nello stesso giorno di conclusione della gara. Delle operazioni ed esito della gara, sarà redatto verbale che verrà depositato dal professionista delegato sul fascicolo della procedura.

NOTA BENE:

- **L'orario indicato nell'avviso di vendita non è l'orario di avvio della gara, ma quello di apertura delle buste**, che è operazioni necessariamente preliminare alla gara la quale, in presenza di più buste dichiarate valide, avrà inizio subito dopo;
- Se il termine finale di svolgimento della gara va a scadere in un giorno festivo, esso sarà prorogato automaticamente al primo giorno non festivo successivo.

9) DOMANDE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione del bene, quando meno, al prezzo base d'asta, a norma dell'art 589 c.p.c.

L'istanza di assegnazione ha carattere sussidiario rispetto alle offerte.

L'istanza di assegnazione sarà accolta solo se:

- non sono pervenute offerte per l'asta;
- oppure, anche in presenza di offerte, se l'unica offerta o la miglior offerta, all'esito della gara, non avrà raggiunto il prezzo base d'asta.

In caso di accoglimento della domanda di assegnazione, il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c

10) VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione, verrà imputata in acconto al prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il **saldo prezzo in un'unica soluzione**, entro il termine indicato nell'offerta, che non può essere maggiore di 120 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

Nello stesso termine, l'aggiudicatario dovrà versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento dell'immobile. Sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese e l'onorario del professionista delegato per il compimento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno obbligatoriamente svolte dal delegato.

Il conteggio, salvo conguaglio finale, delle dette spese sarà fornito all'aggiudicatario dal professionista delegato, a partire dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione e confiscata integralmente la cauzione versata ex art. 587 c.p.c, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 176 e 177 disp. Att. c.p.c.

Nel termine del versamento del saldo prezzo va depositata l'eventuale istanza da parte dell'aggiudicatario per la liberazione dell'immobile a cura del custode.

N.B. nelle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

11) MUTUO FONDIARIO

Qualora sia stato azionato un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario può, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 del codice di procedura civile ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

Per tale ipotesi, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante dovrà far pervenire al professionista delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammortamento del credito per rate scadute, accessori e spese e le condizioni alle quali l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà, verserà il saldo prezzo sul conto corrente della procedura, come indicato sub 9 – allo stesso IBAN già utilizzato per versare la cauzione).

12) 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 (sotto la finestra "Aste immobiliari Finanziamenti ai privati").

13) CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'avv. Laura Borgo – tel. 0117650645 - borgo.laura@libero.it; gli interessati hanno facoltà di contattare ai suddetti recapiti il custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita. **Le richieste di visita dell'immobile dovranno, però, essere effettuate esclusivamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche, cliccando sull'apposito pulsante "prenota visita immobile" con inserimento dei dati richiesti, ovvero accedendo dai portali www.astegiudiziarie.it o www.astalegale.net e cliccando sul pulsante "richiedi visita" che automaticamente trasferirà l'utente nel form di richiesta visita presente sulla scheda del lotto pubblicata sul PVP.**

Le visite in loco verranno organizzate, previo accordo con il custode, dal lunedì al venerdì (esclusi i festivi) in orario 09:00 -19:00 e il sabato in orario 09:00 -13:00.

14) PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato, omissis il nominativo della parte debitrice e di eventuali soggetti terzi, unitamente a tutta la documentazione prevista dalle specifiche tecniche consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche, **a) almeno 50 giorni** prima di ciascuna udienza di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche;

b) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, per estratto, in forma integrale e unitamente alla perizia, planimetrie e fotografie, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.torino.it.

Torino, 09/01/2025

Il Professionista Delegato

avv. Laura Borgo