

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare R.E. 155/24, il Professionista Avv. Claudio Castelli, delegato dal G.E. Dott.ssa Elisabetta Duretto in data 17 dicembre 2024

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**  
**MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

in n. 5 LOTTI, dei seguenti immobili:

**LOTTO 1 in Moncalieri corso Roma 9**, e precisamente la piena proprietà di :

- al piano quinto (6° f.t.): alloggio di due arie con accesso dal pianerottolo comune, composto da ingresso su ampio soggiorno, camera, tinello, cucinino, bagno, antibagno, balcone lato strada e balcone lato cortile abusivamente verandato, distinto con il numero "18" e tinteggiato in "giallo" nella pianta del relativo piano della planimetria generale del fabbricato unita al regolamento di condominio allegato con la lettera "A" all'atto di divisione rogito notaio Adriana Lazzerini Quaranta del 18.03.1967 rep. 5728/2646 debitamente registrato e trascritto, alle coerenze: corso Roma, alloggio "17", pianerottolo comune, vano scala, cortile comune, vuoto su basso fabbricato uso ufficio, salvo altre.
- al piano interrato cantina di pertinenza con accesso dal corridoio comune, distinta con il numero "10" e tinteggiata in "azzurro" nella pianta del relativo piano rappresentata nella succitata planimetria generale: sottosuolo corso Roma, cantina "11", corridoio comune, Censita al catasto fabbricati: Foglio 3 Part. 127 sub 18 c.so Roma 9, p. 5, z.c. 3, cat. A/2, cl. 1, vani 4,5, sup.cat. mq. 98, r.c. € 492,70 correttamente intestato.

Il tutto come pervenne ad uno degli esecutati con i seguenti atti:

- .- successione legittima registrata a Torino il 29.09.2020 al n. 324601 vol. 88888 e trascritta il 12.10.2020 ai nn. 33886/23847;
- .- accettazione tacita trascritta il 24.05.2021 ai nn. 23007/16833 (previa rinuncia del coniuge superstite per la quota indivisa di 1/2 ciascuno in capo agli esecutati, quale bene personale);
- .- atto di divisione notaio Gaetano La Placa del 28.10.2021 rep. 5573/4248 debitamente registrato e trascritto il 02.11.2021 ai nn. 48957/35482.

**SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

Dagli accertamenti compiuti negli archivi comunali di Moncalieri, risulta che l'edificazione del fabbricato compendiate l'immobile pignorato è stata autorizzata con il rilascio dei seguenti provvedimenti:

- nulla osta 41 del 29.02.1952 per "progetto di casa ad uso abitazione e negozi"; -nulla osta

56 del 20.03.1952 per “progetto in variante di casa a uso abitazione e negozi”; - nulla osta 37 del 15.10.1952 per “ampliamento e sopraelevazione di due piani”; - nulla osta 290 del 07.02.1955 per “ampliamento di casa di civile abitazione”; - nulla osta 445 del 12.12.1962 per “sopraelevazione di 3 piani”. In data 20.12.1963 è stata richiesta l’agibilità dei locali ricavati dalla sopraelevazione ma nonostante il parere favorevole dell’ufficio sanitario, il permesso non risulta rilasciato. L’immobile pignorato non è oggetto di successive istanze di variante o condono edilizio e non è oggetto di lavori in corso d’opera. Dal raffronto tra stato di fatto e stato assentito si segnalano difformità esterne e interne che potranno essere sanate, a cura e spese dell’aggiudicatario, con S.C.I.A. in sanatoria ex art. 37 del D.P.R. 380/2001 previo nulla osta assembleare per le modifiche esterne. Conclusa la sanatoria delle difformità accertate, l’aggiudicatario dovrà provvedere, sempre a sua cura e spese, anche all’aggiornamento planimetrico La veranda, realizzata in assenza di nulla osta assembleare e di piano verande tipo assentito (art. 36 N.T.A.), dovrà essere rimossa.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) Dalla documentazione processuale risulta che l’alloggio non è al momento dotato dell’attestato di prestazione energetica.

**LOTTO 2 in Moncalieri via Marengo n. 6** e precisamente la piena proprietà di:

.- al piano rialzato (1° f.t.) alloggio di due arie con accesso dal pianerottolo comune, composto da ingresso, camera, tinello, cucinino, bagno e balcone lato cortile, distinto con la sigla “A1” nella pianta del relativo piano rappresentata nella planimetria generale del fabbricato allegata con la lettera “B” all’atto di donazione della nuda proprietà notaio Gianfranco Re del 16.05.1989, rep. 29811/10936 alle coerenze: vano scala, pianerottolo, atrio, via Marengo, condominio via Marengo n. 8, cortile comune, salvo altre.

.- al piano seminterrato cantina di pertinenza con accesso dal corridoio comune, distinta con la sigla “C1” nella pianta del relativo piano rappresentata nella succitata planimetria generale alle coerenze: cantina “C2”, locale comune contatori enel, corridoio comune, sottosuolo cortile comune, salvo altre.

Censito al catasto fabbricati di Moncalieri al Foglio 3 part. 49 sub. 13, via Marengo 6, p. T, z.c. 3, cat. A/3, cl. 3, vani 3,5, sup.cat. mq. 59, r.c. € 332,60, correttamente intestato.

Il tutto come pervenne ad uno degli esecutati con i seguenti atti:

.- successione legittima registrata a Torino il 29.09.2020 al n. 324601 vol. 88888 e trascritta il 12.10.2020 ai nn. 33886/23847;

.- accettazione tacita trascritta il 24.05.2021 ai nn. 23007/16833 (previa rinuncia del coniuge superstite per la quota indivisa di 1/2 ciascuno in capo agli esecutati, quale bene personale);

.- atto di divisione notaio Gaetano La Placa del 28.10.2021 rep. 5573/4248 debitamente registrato e trascritto il 02.11.2021 ai nn. 48957/35482.

### **SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

Dagli accertamenti compiuti negli archivi comunali di Moncalieri, risulta che l'edificazione e l'occupazione del fabbricato compendiate l'immobile pignorato è stata autorizzata con il rilascio dei seguenti provvedimenti: 1) nulla osta 334 del 10.12.1963; 2) nulla osta 96 del 16.08.1967; 3) licenza di abitazione 103 del 12.02.1970. L'immobile pignorato non è oggetto di successive istanze di variante o condono edilizio e non è oggetto di lavori in corso d'opera e le difformità riscontrate ed indicate in perizia potranno essere regolarizzate ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, con C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6 bis del D.P.R. 380/2001 previo nulla osta assembleare per le modifiche esterne.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.): certificato n.: 2023 215112 0082 del 07.11.2023.

**LOTTO 3 in Moncalieri via Marengo n. 6** e precisamente la piena proprietà di:

- al piano primo (2° f.t.) alloggio di due arie con accesso dal pianerottolo comune, composto da ingresso, camera, tinello, cucinino, bagno, balcone lato strada e balcone lato cortile, distinto con la sigla "A3" nella pianta del relativo piano rappresentata nella planimetria generale del fabbricato allegata con la lettera "B" all'atto di donazione della nuda proprietà notaio Gianfranco Re del 16.05.1989, rep. 29811/10936 alle coerenze: vano scala, pianerottolo, vano ascensore, alloggio "A4", via Marengo, condominio via Marengo n. 8, cortile comune, salvo altre;
- al piano seminterrato cantina di pertinenza con accesso dal corridoio comune, distinta con la sigla "C3" nella pianta del relativo piano rappresentata nella succitata planimetria generale alle coerenze: vano ascensore, cantina "C4", corridoio comune a tre lati, salvo altre.

Censito al catasto fabbricati di Moncalieri al Foglio 3 Part. 49 Sub. 14 via Marengo 6, p. 1, z.c. 3, cat. A/3, cl. 3, vani 3,5, sup.cat. mq. 65, r.c. € 332,60 correttamente intestata.

Il tutto come pervenne ad uno degli esecutati con i seguenti atti:

- .- successione legittima registrata a Torino il 29.09.2020 al n. 324601 vol. 88888 e trascritta il 12.10.2020 ai nn. 33886/23847;
- .- accettazione tacita trascritta il 24.05.2021 ai nn. 23007/16833 (previa rinuncia del coniuge superstite per la quota indivisa di 1/2 ciascuno in capo agli esecutati, quale bene personale);
- .- atto di divisione notaio Gaetano La Placa del 28.10.2021 rep. 5573/4248 debitamente registrato e trascritto il 02.11.2021 ai nn. 48957/35482.

L'immobile risulta locato con contratto opponibile alla procedura.

### **SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

Dagli accertamenti compiuti negli archivi comunali di Moncalieri, risulta che l'edificazione e l'occupazione del fabbricato compendiate l'immobile pignorato è stata autorizzata con il rilascio dei seguenti provvedimenti: 1) nulla osta 334 del 10.12.1963; 2) nulla osta 96 del 16.08.1967; 3) licenza di abitazione 103 del 12.02.1970. L'immobile pignorato non è oggetto di successive istanze di variante o condono edilizio e non è oggetto di lavori in corso d'opera e le difformità riscontrate ed indicate in perizia potranno essere regolarizzate ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, con C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6 bis del D.P.R. 380/2001 previo nulla osta assembleare per le modifiche esterne.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.): Dalla documentazione processuale risulta che l'alloggio non è al momento dotato dell'attestato di prestazione energetica.

**LOTTO 4 in Moncalieri via Marengo n. 6** e precisamente la piena proprietà di:

- al piano secondo (3° f.t.) doppio alloggio di due arie con accesso dal pianerottolo comune costituente l'intero piano, composto da ingresso, soggiorno, tinello, cucinino, disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio/lavanderia, due balconi lato strada e ampio balcone lato cortile, distinto con le sigle "A5" e "A6" nella pianta del relativo piano rappresentata nella planimetria generale del fabbricato allegata con la lettera "B" all'atto di donazione della nuda proprietà rogito notaio Gianfranco Re del 16.05.1989, rep. 29811/10936 alle coerenze: condominio via Marengo n. 4, via Marengo, condominio via Marengo n. 8, cortile, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, salvo altre;
- al piano seminterrato due cantine di pertinenza contigue con accesso dal corridoio comune, distinte con la sigla "C5" e "C6" nella pianta del relativo piano rappresentata nella succitata planimetria generale alle coerenze: magazzino "M1", sottosuolo via Marengo, cantina "C7", corridoio comune, salvo altre.

Censito al catasto fabbricati di Moncalieri al Foglio 3 Part. 49 Sub. 126 via Marengo 6, p. 2/S1, z.c 3, cat. A/3, cl. 3, vani 6, sup.cat. mq. 147, r.c. € 570,17 correttamente intestato.

Il tutto come pervenne ad uno degli esecutati con i seguenti atti:

- .- successione legittima registrata a Torino il 29.09.2020 al n. 324601 vol. 88888 e trascritta il 12.10.2020 ai nn. 33886/23847;
- .- accettazione tacita trascritta il 24.05.2021 ai nn. 23007/16833 (previa rinuncia del coniuge superstite per la quota indivisa di 1/2 ciascuno in capo agli esecutati, quale bene personale);
- .- atto di divisione notaio Gaetano La Placa del 28.10.2021 rep. 5573/4248 debitamente

registrato e trascritto il 02.11.2021 ai nn. 48957/35482.

### **SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

Dagli accertamenti compiuti negli archivi comunali di Moncalieri, risulta che l'edificazione e l'occupazione del fabbricato compendiate l'immobile pignorato è stata autorizzata con il rilascio dei seguenti provvedimenti: 1) nulla osta 334 del 10.12.1963; 2) nulla osta 96 del 16.08.1967; 3) licenza di abitazione 103 del 12.02.1970. L'immobile pignorato non è oggetto di successive istanze di variante o condono edilizio e non è oggetto di lavori in corso d'opera e le difformità riscontrate ed indicate in perizia potranno essere regolarizzate ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, con C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6 bis del D.P.R. 380/2001 previo nulla osta assembleare per le modifiche esterne.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.): Dalla documentazione processuale risulta che l'alloggio non è al momento dotato dell'attestato di prestazione energetica.

**LOTTO 5 in Moncalieri via Marengo n. 6** e precisamente la piena proprietà di:

- al piano terzo (4° f.t.) alloggio di due arie con accesso dal pianerottolo comune, composto da ingresso, due camere, tinello, cucinino, bagno, balcone lato strada e balcone lato cortile abusivamente verandato, distinto con la sigla "A8" nella pianta del relativo piano rappresentata nella planimetria generale del fabbricato allegata con la lettera "B" all'atto di donazione della nuda proprietà rogito notaio Gianfranco Re del 16.05.1989, rep. 29811/10936 alle coerenze: condominio via Marengo n. 4, via Marengo, alloggio "A7", vano ascensore, pianerottolo, vano scala, cortile comune, salvo altre.
- al piano seminterrato cantina di pertinenza con accesso dal corridoio comune, distinta con la sigla "C8" nella pianta del relativo piano rappresentata nella succitata planimetria generale alle coerenze: corridoio comune, locale comune, condominio via Marengo n. 8, cantina "C9", salvo altre.

Censito al catasto fabbricati di Moncalieri al Foglio 3 Part. 49 Sub. 19 via Marengo 6, p. 3, z.c. 3, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, sup.cat. mq. 89, r.c. € 427,63 correttamente intestato.

Il tutto come pervenne ad uno degli esecutati con i seguenti atti:

- .- successione legittima registrata a Torino il 29.09.2020 al n. 324601 vol. 88888 e trascritta il 12.10.2020 ai nn. 33886/23847;
- .- accettazione tacita trascritta il 24.05.2021 ai nn. 23007/16833 (previa rinuncia del coniuge superstite per la quota indivisa di 1/2 ciascuno in capo agli esecutati, quale bene personale);
- .- atto di divisione notaio Gaetano La Placa del 28.10.2021 rep. 5573/4248 debitamente registrato e trascritto il 02.11.2021 ai nn. 48957/35482.

L'immobile risulta locato con contratto opponibile alla procedura.

#### **SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

Dagli accertamenti compiuti negli archivi comunali di Moncalieri, risulta che l'edificazione e l'occupazione del fabbricato compendiate l'immobile pignorato è stata autorizzata con il rilascio dei seguenti provvedimenti: 1) nulla osta 334 del 10.12.1963; 2) nulla osta 96 del 16.08.1967; 3) licenza di abitazione 103 del 12.02.1970. L'immobile pignorato non è oggetto di successive istanze di variante o condono edilizio e non è oggetto di lavori in corso d'opera e le difformità riscontrate ed indicate in perizia potranno essere regolarizzate ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, con C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6 bis del D.P.R. 380/2001 previo nulla osta assembleare per le modifiche esterne ad eccezione della veranda che, realizzata in assenza di nulla osta assembleare e di piano verande tipo assentito (art. 36 N.T.A.), dovrà essere necessariamente rimossa .

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.):** Dalla documentazione processuale risulta che l'alloggio non è al momento dotato dell'attestato di prestazione energetica.

\*\*\*\*\*

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, eventuali servitù attive e passive. 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 o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivati dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – 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.

#### **IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO: NO**

#### **CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA**

**Lotto 1** prezzo base: € 108.000,00 offerta minima: € 81.000,00 aumenti minimi in caso di gara € 3.000,00;

**Lotto 2** prezzo base: € 50.000,00 offerta minima: € 37.500,00 aumenti minimi in caso di gara € 1.000,00;

**Lotto 3** prezzo base: € 47.000,00 offerta minima: € 35.250,00 aumenti minimi in caso di gara € 1.000,00;

**Lotto 4** prezzo base: € 173.000,00 offerta minima: € 129.750,00 aumenti minimi in caso di gara € 4.000,00;

**Lotto 5** prezzo base: € 72.000,00 offerta minima: € 54.000,00 aumenti minimi in caso di gara € 2.000,00;

- termine di presentazione delle offerte: **7 aprile 2025 ore 12:00**;

- data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute, esame eventuali istanze di assegnazione, ovvero qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: **8 aprile 2025 ore 9,30** presso lo studio dell'avv. Gaezza in Torino, via Moretta n. 53;

- data, ora di inizio operazioni di gara con modalità telematiche in ipotesi di pluralità di offerte valide (prezzo base per la gara il valore dell'offerta più alta): **8 aprile 2025, al termine dell'esame delle offerte pervenute**;

- IBAN C.C. per deposito cauzione: IT 78 Z 02008 01112 000107243748 Unicredit Ag. Torino Perotti, conto intestato "esecuzione immobiliare RGE 155/2024 TRIBUNALE DI TORINO";

- gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.a.

- Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **11 aprile 2025** (con eventuale autoestensione di cui infra)

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 disp att. c.p.c..

### **CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE**

Il delegato, in conformità all'ordinanza di delega, dispone che la vendita si svolga per ciascun bene o lotto a mezzo gara telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 del DM n. 32 del 26/02/2015 e che le offerte siano presentate esclusivamente in via telematica a norma degli art. 12 e 13 del medesimo decreto.

### **CHI PUÒ PARTECIPARE**

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

L'offerta deve essere presentata in via telematica personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante di società.

A pena di inammissibilità dell'offerta il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente; in caso di offerta presentata da più persone il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 DM 32/15.

L'offerta può essere presentata da avvocato per persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc.

### **LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del Professionista delegato al seguente indirizzo: presso lo studio avv. Gaezza in Torino, Via Moretta 53.

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE**

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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 12:00 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione **è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.**

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

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica

certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo p.e.c. di trasmissione dell'offerta.

### **Contenuto dell'offerta**

#### Dati dell'offerente

Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico e email dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa" e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale, autorizzazione del Giudice Tutelare in caso di minori; per extracomunitari il permesso di soggiorno in corso di validità.

Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale, generalità legale rappresentante. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Dati identificativi del bene (lotto) per il quale è proposta.

Prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso - cd. offerta minima); il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a **120 giorni dall'apertura delle offerte**) ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione.

#### **Versamento della cauzione**

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura sovra indicato.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte (**7 aprile 2025**). Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell'offerta. Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

**Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccreditata la cauzione in caso di mancata aggiudicazione.**

#### **Pagamento del bollo**

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica.

Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

#### **Assistenza e informazioni**

Per ricevere assistenza tecnica l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) o al call center al numero 848.780.013 per:

- la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica; - ricevere informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

Tutte le informazioni relative all'immobile posto in vendita sono reperibili senza spese presso il Delegato c/o lo studio dell'Avv. Gaezza, presso il Custode, presso il **Punto Informativo Vendite Giudiziarie**, sito in Tribunale di Torino, scala C - piano IV – stanza n. 41102 (Orari di apertura al pubblico: lunedì-giovedì-venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 **necessario appuntamento telefonico al numero 011/4329609**)

#### **MODALITA' DELLA VENDITA**

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della

vendita ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal Professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà inizio il giorno **8 aprile 2025** al termine dell'esame delle offerte pervenute e terminerà il giorno **11 aprile 2025**; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via **automaticamente di tre minuti** (cosiddetto periodo di autoestensione).

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva il giorno 11 aprile 2025.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro **120 giorni dal giorno di aperture delle buste**.

Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

#### **ISTANZE DI ASSEGNAZIONE**

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

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

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, **entro il termine di cui sopra**,

dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione. Ai fini della tempestività varrà la data di accredito sul conto corrente della procedura.

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

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

Insieme al prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese e dei compensi necessari al trasferimento.

Il relativo conteggio verrà comunicato via e.mail/pec successivamente all'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario. L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione delle formalità.

**L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al sottoscritto professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, lo scrivente verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.**

**ANTIRICICLAGGIO:** nel termine fissato per il versamento del prezzo ed a pena di decadenza, l'aggiudicatario ex art. 585 comma 4 cpc, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del DL 21.11.07 n. 231.

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

Tutte le informazioni relative all'immobile posto in vendita sono reperibili senza spese presso il Delegato c/o lo studio dell'avv. Gaezza, presso il Custode, presso il **Punto Informativo Vendite Giudiziarie** sito in Tribunale di Torino, scala C - piano IV – stanza n. 41102 (Orari di apertura al pubblico: lunedì-giovedì-venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 **necessario appuntamento telefonico al numero 011/4329609**)

#### **FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO**

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche

che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

### **CUSTODIA**

E' delegato custode l'avv. Claudio Castelli indirizzo mail: [avv.claudiocastelli@libero.it](mailto:avv.claudiocastelli@libero.it) al quale possono essere richieste le visite. Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita. Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita.

Richiesta di sopralluogo: ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., cui gli interessati possono rivolgersi, previo appuntamento, ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita che potrà essere fissata dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle 9,00 alle 19,00 ed il sabato dalle 9,00 alle 13,00, previo accordo e disponibilità del custode.

Qualora l'immobile sia destinato ad abitazione del debitore e del suo nucleo familiare, l'aggiudicatario potrà richiedere di attuare l'ordine di liberazione a mezzo del custode, nelle forme di cui all'art. 560 cpc, al momento del saldo prezzo: le spese di liberazione in tal caso saranno a carico della procedura.

**N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.**

### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima della vendita;
- 2] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte in forma integrale e per estratto unitamente alla perizia in atti sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it).

### **DISPONE**

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

Torino, 11 gennaio 2025.

Il Professionista delegato  
avv. Claudio Castelli