

## TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

### AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 163/2024**

Il sottoscritto, avvocato Emanuele Contino, con studio in Torino, via Peyron 19, delegato al compimento delle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione dottoressa Simona Gambacorta con provvedimento del 17 settembre 2024

### **ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA**

ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015 della proprietà del seguente immobile:

### **LOTTO UNICO**

in Torino, via Bard 32, al piano terreno e interrato un immobile ad uso non abitativo, identificato al catasto nella categoria "D1 Opifici", della superficie commerciale complessiva di 569,45 mq, composto da: al piano terreno, locali di ingresso-filtro, atrio-reception, corridoio, sale attualmente adibite a produzione video e audio, piccolo cortiletto; al piano rialzato, servizi igienici e relativo antibagno; al piano interrato, collegato con due scale interne, locali di deposito e locale ex centrale termica.

Detti immobili risultano censiti al catasto fabbricati del Comune di Torino al **Foglio 1294, particella 127, sub 12, zc 3, cat D1**, rendita euro 3270,00 (già Foglio 1294, sub. 4 e già Foglio 78, particella 330 sub 5).

Coerenze: a nord, fabbricato mappale F1294 n. 342, altra proprietà; a est, sedime di via Bard; a sud, cortile comune, mappale F1294 n. 127 sub 1, altre proprietà; a ovest, terreno mappale F 1294 n.ri 433-434-412, altre proprietà.

La costruzione dell'edificio comprendente i locali oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Presso l'ufficio tecnico del Comune risultano rilasciate: Licenza edilizia n. 274/1960, prat. n. 4/1960; Licenza edilizia n. 1905/1962, prat. n. 8/1961; Licenza edilizia n. 738/1971 per lavori di ampliamento basso fabbricato, presentata il 08/06/1970 con il n. 198 di protocollo, rilasciata il 25/06/1971 con il n. 738; Licenza edilizia n. prat. Edilizia 97/1978 per lavori di ampliamento basso fabbricato e varianti, presentata il 05/06/1978 con il n. 97 e diniego dell'ottobre 1981; pratica edilizia n. 1031/87, Comunicazione opere interne per modifiche e adeguamento locale caldaia (Art.26 L 28/2/85 N.47) presentata il 18/03/1987 con il n. 1031, rilasciata il 18/03/1987; CILA n. 12323/2017 (TUE art. 6 bis - per lavori in corso) per lavori di modifiche interne, chiusure/aperture, adeguamento impianti, presentata il 27/06/2017 con il n. 12323.

Sussistono irregolarità edilizie e catastali descritte nella relazione del tecnico incaricato dal Tribunale, arch. Gian Paolo Pitzalis , alle pagine 11 e 12, pubblicata unitamente al presente avviso, ove sono indicati i costi per porvi rimedio. In ogni caso, ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 46 comma 5 del DPR 6/6/2001 num 380 e di cui all'art. 40 comma 6 della legge 28/2/1985 num 47.

Non risulta rilasciato l'Attestato di prestazione energetica.

Per una più accurata descrizione degli immobili e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio a detta relazione depositata nella procedura esecutiva dall'esperto, consultabile sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it) e sul portale delle vendite pubbliche.

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO

**PREZZO BASE: euro 144.000,00**

**OFFERTA MINIMA: euro 108.000,00**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA euro 2.000,00**

termine per il pagamento del prezzo 120 giorni

termine per la presentazione delle offerte: **7 APRILE 2025 ore 12.00**

apertura delle buste **8 APRILE 2025 ore 11.30;**

inizio dell'eventuale gara: **8 aprile 2025** immediatamente dopo l'esame delle offerte;

termine dell'eventuale gara: **11 aprile 2025** alla stessa ora dell'inizio della gara;

udienza per l'eventuale aggiudicazione definitiva: **11 APRILE 2025** immediatamente dopo l'epilogo della gara.

Presso il Tribunale di Torino, corso Vittorio Emanuele II, n. 130, Scala C, quarto piano, stanza 41102, è aperto il lunedì, giovedì e venerdì, dalla ore 09.30 alle ore 12.30 uno Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il quale è possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica e un supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica. E' necessario fissare l'appuntamento contattando il numero 011 4329609

#### **CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA**

Il gestore della vendita è **Astegiudiziarie In linea spa-Astetelematiche.it**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare il call-center al numero 02 80030011 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

L'offerta può essere presentata anche da avvocato per persone da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

### **Modalità di presentazione delle offerte**

**1)** l'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali dei gestori della vendita, ai quali l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale 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](mailto: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.

**2)** è pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e su quelli dei gestori delle vendite il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

**3)** I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine;

**4)** non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta; l'offerta si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro il termine indicato per la presentazione delle offerte; 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;

**5)** le offerte presentate sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta;

6) la cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico bancario, con causale "versamento cauzione", su conto corrente intestato a "Esecuzione Immobiliare RGE 163 2024" il cui IBAN è: IT95Z0623001003000040994402 Credit Agricole CARIPARMA; la cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

A pena di inammissibilità dell'offerta:

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

**Contenuto dell'offerta**

L'offerta deve contenere:

- l'indicazione delle generalità e codice fiscale (e partita IVA qualora l'offerente sia un'impresa), lo stato civile e il regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri di chi sottoscrive l'offerta nell'interesse della società;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
- indicazione del lotto che si intende acquistare e il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) nonché i tempi del saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dalla data di apertura delle buste, non dovrà essere superiore a 120 giorni;
- la volontà di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della

prima casa, o di crediti di imposta, ricorrendone i presupposti richiesti dalla legge.

### **Documenti da allegare all'offerta**

1. la documentazione attestante il versamento (copia della cd "contabile") effettuato tramite bonifico bancario della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto; in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, al netto degli oneri bancari.
2. la ricevuta dell'avvenuto versamento dell'imposta di bollo digitale della somma di € 16,00;
3. per le persone fisiche allegare la fotocopia della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità); per le società e altri enti allegare fotocopia della carta di identità, copia della visura camerale e 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, con l'indicazione di un recapito telefonico.
4. nella sezione "*Caricamento altra documentazione*" sarà possibile allegare ulteriore documentazione utile, quale la copia del codice fiscale dell'offerente, del legale rappresentante della società offerente o del coniuge dell'offerente coniugato in regime patrimoniale di comunione di beni, e ogni altro documento o informazione utile per la valutazione della convenienza dell'offerta.

@ @ @

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

@ @ @

### **ESAME DELLE OFFERTE E GARA**

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 avverranno a cura del Professionista delegato presso il proprio studio in Torino, via Peyron 19.

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'offerta le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e l'avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

In caso di rilancio nei tre minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà automaticamente di 3 minuti e così a seguire.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

Alla scadenza del termine della gara, sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

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

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.

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

### **AGGIUDICAZIONE**

L'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato alla scadenza del termine previsto per la gara asincrona all'offerente che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara, o dell'eventuale periodo di autoestensione.

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

Si avverte che colui che risulterà aggiudicatario degli immobili pignorati, che nel termine fissato per il versamento del prezzo, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21/11/2007, n. 231(antiriciclaggio).

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

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

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione (**ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta**). In caso di gara il termine sarà di 120 giorni.

Il versamento potrà avvenire anche tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.

**Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento.** Il relativo conteggio sarà comunicato a mezzo e-mail ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del delegato, in Torino, via Peyron 19, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

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

**Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585 quarto comma cpc (cd antiriciclaggio), 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, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c. p. c.**

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

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

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

#### **CUSTODIA**

Il sottoscritto è stato nominato custode dell'immobile. Gli interessati potranno rivolgersi al sottoscritto per eventuali informazioni (011 485332 [studiolegalecontinopisano@gmail.com](mailto:studiolegalecontinopisano@gmail.com)).

La richiesta di visita dell'immobile può essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti. Le visite dell'immobile saranno fissate, previo accordo con il custode, dal

lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00.

Il custode, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario ed in mancanza di titolo opponibile alla procedura, provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 comma VI cpc come modificato dalla legge n. 8 del 28/2/2020. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso, omissis il nominativo dell'esecutato e di eventuali terzi, sia: pubblicato sul portale delle vendite pubbliche almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita;

pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.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 al fine di esaminare le offerte pervenute e al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo

Torino, lì 14 gennaio 2025