

Roberto Dosio
Dottore Commercialista
Via San Quintino 10
10121 Torino
011-19715983
infocustodie@studiodosio.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare **R. G. E. n. 417/2024**, il Professionista dott. Roberto Dosio, con studio in Torino, Via San Quintino 10, delegato dal G.E. Dott.ssa Simona Gambacorta con ordinanza di delega in data 17/12/2024

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 d.m. 32/2015

per il giorno 13 maggio 2025 ore 16:00 in Torino Via San Quintino 10, tramite la piattaforma telematica www.astetelematiche.it del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Piena proprietà in Luserna San Giovanni (TO), fabbricato dotato di ampio accesso carraio a due vie, composto da deposito, magazzino, diversi ambienti di lavoro chiusi e semichiusi e locali accessori per il personale. Completano la proprietà due corti esclusive, gravate per tutta la loro estensione da servitù di passaggio ampio ed incondizionato (anche per elettrodotti, acquedotti, telefono, luce, fognature e quant'altro possa occorrere) a favore della residua proprietà della società XX o aventi causa, nonché dei terreni ubicati a levante e a sud dell'immobile in oggetto, costituenti parte della "Cascina Pralafera" di proprietà YY o aventi causa.

Il tutto è posto alle seguenti coerenze generali (come rilevate sull'atto di provenienza): mappali nn. 558, 553, 552, 561, 554 e 988 del Foglio 14.

Il tutto pervenne al debitore esecutato in forza di atto di compravendita del 19/11/2004 rogito Notaio Travaglini Carlo in Pinerolo, repertorio n. 22113/8913, trascritto a Pinerolo il 01/12/20024 ai nn. 10061/7501.

DATI CATASTALI

Foglio 14 particella 560 sub 1, categoria D/1, rendita € 4.178,00, Via Pralafera snc, piano T.

La situazione raffigurata nella planimetria catastale del bene pignorato, depositata il 28/11/2005, non è conforme allo stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo.

In particolare, sono state rilevate le seguenti difformità:

- nel cortile lato nord del fabbricato, non risultano presenti i locali accessori (wc, spogliatoio) ivi indicati
- analogamente, nel locale "deposito" non risultano presenti i locali accessori (wc, spogliatoio) ivi indicati.

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.

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Il bene pignorato non è retto in forma di condominio,

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile risulta libero.

SITUAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA

Dalle ricerche condotte presso l'Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Luserna San Giovanni è emerso che l'edificio pignorato (la cui costruzione risulta iniziata in data anteriore al 01/09/1967) è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di costruire n. 5337 del 23/02/2005 (per *“recupero e riqualificazione di porzione di fabbricato industriale”*)
- DIA prot. 114/2005 del 06/12/2005 (variante in corso d'opera al Permesso di costruire n. 5337 del 23/02/2005)
- DIA prot. 10/2010 del 24/02/2010 (opere di ristrutturazione per *“adeguamento architettonico necessario alla modifica dei procedimenti di preparazione dei cibi del centro di cottura”*)

Nella modulistica relativa alla DIA prot. 10/2010 del 24/02/2010 risulta citata la Concessione per Agibilità del 04/02/2006 (il certificato originale non è stato reperito).

Dal raffronto fra l'attuale stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi sopra indicati, sono emerse le seguenti difformità:

1. il locale “spogliatoio” e i relativi accessori originariamente ubicati in un corpo di fabbrica esterno, adiacente al muro perimetrale nord dell'edificio, non è presente sui luoghi. Il suddetto corpo di

fabbrica risulta indicato nella planimetria del capannone relativa alla DIA prot. 114/2005 del 06/12/2005, mentre non è presente nella planimetria rappresentativa dell'esistente relativa alla DIA prot. 10/2010 del 24/02/2010 (tuttavia non è stata reperita alcuna pratica edilizia che ne prevedesse espressamente la demolizione).

2. Le previsioni di progetto di cui alla DIA prot. 10/2010 del 24/02/2010 non sono state realizzate, se non in minima parte (si veda ad esempio la demolizione del locale "spogliatoio-wc" ubicato nel locale "deposito", adiacente al muro che delimita l'accesso carraio, e la mancata modifica e integrazione dei locali magazzino, celle, dispensa, deposito e refettorio, nonché dei locali di servizio per il personale).

Ne consegue che lo stato dei luoghi non è conforme alla situazione autorizzata in linea edilizia sulla base dei provvedimenti autorizzativi resi disponibili.

Si ritiene che la situazione possa essere regolarizzata con il deposito di una pratica edilizia di sanatoria, fatto salvo ed impregiudicato il parere superiore degli uffici competenti.

Sulla base di quanto sopra esposto, gli oneri inerenti la regolarizzazione edilizia dell'edificio (onorari professionali, sanzioni, diritti amministrativi, ecc.) si stimano, in via puramente indicativa e non pregiudizievole, in misura non inferiore ad euro 4.000,00, fermo restando che qualsivoglia onere afferente al ripristino in conformità (urbanistico-edilizia) del bene è da ritenersi posto a cura e carico dell'aggiudicatario senza alcun diritto di rivalsa.

Per una più accurata descrizione dell'immobile, del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.torino.giustizia.it.

Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti. La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche.

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

PREZZO BASE: € 394.000,00

OFFERTA MINIMA: € 295.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 2.000,00

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le **ore 12:00 del giorno 12/05/2025, esclusivamente in via telematica.**

MODALITA DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DELLA CAUZIONE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali del gestore della vendita, ai quali l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche (**pvp.giustizia.it**) 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.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

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 12/05/2025 ore 12:00.** 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;

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.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente

- è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
 - il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
 - l'importo versato a titolo di cauzione;
 - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
 - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura **IBAN: IT 62 T 02008 01104 000107286296 – beneficiario ESEC.IMM. RGE 417/2024 – TRIB. TORINO**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine per la presentazione delle offerte.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

Presso il Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino Corso Vittorio Emanuele II, 130 - 10138 Torino (TO) - ingresso al pubblico su via Giovanni Falcone - SCALA C - PIANO IV – STANZA N. 41101bis, sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica, supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica.

Orari di apertura al pubblico:

lunedì- giovedì - venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30

necessario appuntamento telefonico al numero 011/4329609

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c.,

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, alla presenza delle parti, presso il proprio studio in Torino (TO), Via San Quintino 10.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel **giorno 13/05/2025 alle ore 16:00.**

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel caso in cui non vengano presentate offerte né istanze di assegnazione, sarà ordinata 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.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà inizio il giorno 13/05/2025 al termine dell'apertura delle buste e terminerà il giorno 16/05/2025 alla stessa ora; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di 3 minuti decorrenti dall'ultima offerta.

AGGIUDICAZIONE

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata il **16/05/2025 dopo l'epilogo della gara.**

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero il termine indicato nell'offerta.

Al momento del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà altresì presentare una dichiarazione contenente le informazioni ex art. 22 Dlgs 231/2007 (antiriciclaggio).

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 o ritirato, previo appuntamento telefonico, presso il domicilio del delegato, 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 del 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'art. 585 comma 4 (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.

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

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

CUSTODIA

Custode è il **dott. Roberto Dosio**.

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione, dovranno contattare per tali incombeni il

Custode medesimo od i suoi incaricati, ai seguenti recapiti: **tel. 011/4371788** – infocustodie@studiodosio.com

Le visite degli immobili richieste dagli interessati saranno fissate 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, previo accordo con il custode.

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. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c. modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti alla procedura.

PUBBLICITA'

Il presente avviso, omezzo in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, sia:

- a) pubblicato come per legge sul Portale Delle Vendite Pubbliche;
- b) inserito sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e 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 le eventuali istanze di assegnazione e di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora non abbia avuto esito positivo.

Torino, 16/01/2025

Il Professionista delegato
dott. Roberto Dosio