

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Seconda Civile

AVVISO DI VENDITA

Nel giudizio di divisione giudiziale n. **R.G. 13029 del 2022** il Professionista Delegato, avvocato Maria Teresa FAVULLI, delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 788 terzo comma c.p.c., dal G.I., dott.ssa Paola DEMARIA con ordinanza di delega in data 14 maggio 2024,

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

della piena proprietà dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

In **Comune di TORINO (TO)**, zona Mirafiori SUD, nel complesso di edilizia popolare composto da quattro edifici residenziali oltre a bassi fabbricati uso box – auto, unità immobiliari facenti parte di uno stabile sito in **Strada del Drosso n. 184**, costituito dalle scale G - H- I, **con accesso dalla scala “I”**, e con riferimento all'atto di vendita, a rogito Notaio Francesco IOLI, Notaio di Torino, di cui *infra*, e all'elaborato peritale, a firma della Geom. Daniela DE SALVIA, e precisamente, forma oggetto della presente vendita:

-a) al piano secondo (terzo fuori terra): appartamento composto da ingresso/disimpegno, cucina, tinello, tre camere, due bagni, un ripostiglio e due balconi verandati, distinto con il numero “3” (tre) nella planimetria del relativo piano allegata all'atto di deposito del Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Francesco IOLI, in data 03 giugno 1982, di cui *infra*, salvo veriori.

Il tutto posto alle seguenti coerenze: pianerottolo del piano e vano scala condominiale, vuoto su corte comune su tre lati, vano ascensore condominiale, salvo veriori e come meglio in fatto.

- b) al piano terreno: un locale ad uso cantina, distinto con il numero “3” (tre) nella planimetria del relativo piano allegata all'atto di deposito del Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Francesco IOLI, in data 03 giugno 1982, di cui *infra*, salvo veriori.

Il tutto posto alle seguenti coerenze: corridoio comune, pianerottolo del piano terreno, vano ascensore condominiale, cabina enel, corte comune (area di accesso alle scale condominiali) e cantina n. 4, salvo veriori e come meglio in fatto.

- c) nel basso fabbricato al piano terreno: box auto composto da unico locale, distinto con la sigla “3I” (tre i) nella planimetria del relativo piano allegata all’atto di deposito del Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Francesco IOLI, in data 03 giugno 1982, di cui *infra*, salvo veriori.

Il tutto posto alle seguenti coerenze: area di manovra condominiale a cielo aperto, box auto 4I (quattro I), box auto 12H (dodici H) e box auto 2I (due I), salvo veriori e come meglio in fatto.

Il perito preciso che la scala in cui sono inseriti i cespiti staggiti è dotata di ascensore condominiale. Si rinvia, in ogni caso, a quanto riferito dal CTU nell’elaborato peritale.



Il tutto così come pervenne a parte eseguita in forza di atto di compravendita, a rogito Notaio Francesco IOLI, Notaio in Torino (TO) in data 23 settembre 1982, repertorio numero 106878, raccolta numero 12949 debitamente registrato e trascritto presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 13 ottobre 1982, ai numeri r_{g.}/r_{p.} 20841/15730.

La presente vendita è inoltre fatta, per quanto possa occorrere, sotto l’osservanza di tutti i patti, vincoli, servitù, clausole e condizioni di cui al citato atto di provenienza ed agli atti ivi richiamati, qui da intendersi per integralmente trascritti e riportati ove non derogati. Ed, in particolare, con espresso riferimento:

≡ denuncia di successione del 09 luglio 2008, al n.4/415/8, trascritta presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 18 settembre 2008, ai numeri r_{g.}/r_{p.} 39115/26148;

≡ denuncia di successione del 10 settembre 2020, al n.286842/88888/20, trascritta presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 18 settembre 2020, ai numeri r_{g.}/r_{p.} 30117/21709;

Si pone in evidenza, che sono in corso le trascrizioni delle rispettive dichiarazioni di accettazione e di rinuncia di eredità dei danti causa, al fine della continuità delle trascrizioni, come da provvedimento del Giudice in data 15 ottobre 2024.

Si precisa, che risulta trascritta domanda giudiziale di divisione giudiziale del 26 luglio 2022, trascritta presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 09 febbraio 2024, ai numeri r_{g.}/r_{p.} 5532/4360;

Nella presente vendita sono comprese tutte le accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni

e le quote di comproprietà, che competono sull'aerea e su tutte le parti del fabbricato, che sono da ritenersi comuni tra i condomini ai sensi di legge, uso, destinazione e vigenti regolamenti di condominio ove presenti ed in particolare il Regolamento di condominio a rogito Notaio Francesco IOLI di Torino, in data 03 giugno 1982, rep. 106495/12793 registrato a Torino il 18 giugno 1982, repertorio n.26028, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 18 giugno 1982, ai numeri r_{g.}/r_{p.} 13794/10361, del quale si richiamano espressamente tutte le condizioni, servitù e pattuizioni ivi contenute.

Si rinvia, in ogni caso, a quanto riferito nella relazione peritale agli atti per il Regolamento di condominio, la superficie commerciale, le caratteristiche costruttive e lo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto della presente vendita.



DATI CATASTALI

Detta unità immobiliare sopra descritta risulta attualmente censita all'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizi Catastali - Catasto Fabbricati - nel modo seguente:

Comune di **TORINO (TO)**:

*Foglio **1473**, Particella **26**, subalterno **31**, Strada del Drosso n.184 - Piano T-2, categoria A/3, classe 5, zona censuaria 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale: 109 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte: 109 m², rendita catastale euro 650,74, il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

(Precedente identificativo: Foglio **111**, particella **127**, sub. **31**, a seguito di variazione catastale per modifica identificativo – allineamento mappe in data 25.09.2006 – Pratica n. TO0391924 in atti dal 25.09.2006.)

*Foglio **1473**, Particella **2**, subalterno **183**, Strada del Drosso n.184 - Piano T, categoria C/6, zona censuaria 3, classe 5, consistenza 14m², superficie catastale totale: 15 m², rendita catastale euro 87,49, il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

(Precedente identificativo: Foglio **111**, particella **159** sub. **10**, a seguito di variazione catastale per modifica identificativo – allineamento mappe in data 14.02.2014 – Pratica n. TO0054308 in atti dal 14.02.2014)

Il perito precisa che l'intestazione catastale risultano correttamente eseguite e nelle stesse vengono correttamente riportati i codici fiscali dei soggetti comproprietari, ma risultano

errate le quote in comproprietà indicate.



SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In relazione alla normativa edilizia, si richiama integralmente quanto esposto dal nominato perito, Geom. DE SALVIA, nella relazione depositata agli atti del fascicolo processuale dalle quali risulta, tra l'altro:

- ≡ che l'immobile oggetto della presente vendita è stato edificato in data successiva al primo settembre 1967;
- ≡ che dalle ricerche effettuate dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:
 - ✓ Licenza edilizia n.1515 del 07 agosto 1968 – Prot. 1965 – 1 – 10095 del 29 novembre 1965 (con riferimento agli edifici residenziali del complesso edilizio);
 - ✓ Licenza edilizia n.632 del 05 marzo 1974 – Prot. 1973– 1 – 20069 del 15 novembre 1973 (con riferimento alle batterie di box auto);
 - ✓ Certificato di abitabilità degli edifici residenziali rilasciata al n. 217 in data 13 aprile 1982 – Prot. 1981 – 2- 30012 del 27.07.1981;
 - ✓ Domanda di Sanatoria (ai sensi della Legge n. 47 del 28.02.1985) in data 07.08.1986 Prot. 1986-11-35213 presentata dalla proprietà dante causa per il mantenimento delle verande sui due balconi per la quale è stata rilasciata Autorizzazione in Sanatoria n.148/1999 in data 06 luglio 1999.
- ≡ che il C.T.U. riferisce che è emerso quanto segue:

“Per quanto potuto accertare non si sono rilevate situazioni di irregolarità edilizia.... si evidenzia si evidenzia che le unità immobiliari (alloggio e box auto) rappresentate sulle planimetrie catastali in atti corrispondono quasi fedelmente allo stato dei luoghi. Si rilevano solo ininfluenti modifiche all'interno dell'alloggio, attinenti un lieve sbalzo dei balconi (non rappresentato sulla planimetria) ed alcuni inspessimenti di pareti interne dovute al passaggio di impianti.” (Vedasi pagina 23 dell'elaborato tecnico agli atti);
- ≡ che il C.T.U. riferisce altresì che *“In atti non è risultata presente la licenza all'occupazione dei box auto.”*;
- ≡ che per quanto attinente la ditta catastale (indicata sulla visura sia dell'alloggio che del box auto), pur riportando correttamente gli “intestati” ed il codice fiscale quali soggetti comproprietari, non ne indica le corrette quote in comproprietà;

≡ che la Geom. DE SALVIA riferisce, altresì, che l'unità immobiliare pignorata non è gravata da censo, livello o da uso civico.

Per quanto concerne l'eventuale sanatoria o regolarizzazione degli abusi nonché per i relativi costi si rinvia a quanto riferito dal CTU nell'elaborato peritale.

Per maggiori dettagli sulla irregolarità edilizia, urbanistica e catastale del presente lotto e sugli interventi necessari per la regolarizzazione comunale e catastale, si invita alla consultazione dell'elaborato peritale.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e all'art.40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n.47.

Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere, che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Si segnala, infine, che agli atti della procedura, con riferimento alla legge 6 agosto 2008 n.133, relativa all'obbligo di dotare l'immobile in oggetto dell'Attestato di Prestazione Energetica (c.d. APE), non risulta che l'unità immobiliare sopraindicata sia dotata di detto attestato e, pertanto, l'aggiudicatario assumerà a proprio carico ogni onere relativo.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO: dalla documentazione depositata agli atti, deve ritenersi occupato da una delle comproprietarie senza titolo opponibile alla procedura. Gli immobili, pertanto, sono destinati ad abitazione principale di parte comproprietaria.

L'aggiudicatario, nel caso in cui ne ricorrano i presupposti e che intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione a spese della procedura, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Resta, chiaramente, fatta salva la facoltà per l'aggiudicatario di avanzare tale richiesta sin dal momento della presentazione dell'offerta.



SI RENDE NOTO CHE:

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, impiantistica e di sicurezza, con tutte le

eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

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


CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) **PREZZO BASE: €=110.000,00=;**
- 2) **OFFERTA MINIMA: €=82.500,00=;**
- 3) **AUMENTI MINIMI IN CASO DI GARA €=2.500,00=;**
- 4) **TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:** le offerte d'acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre il giorno **17 marzo 2025 ore 12:30, esclusivamente in via telematica a norma degli artt.12 e 13 del D.M. n.32 del 26 febbraio 2015;**
- 5) **L'UDIENZA DI APERTURA DELLE BUSTE TELEMATICHE** e la disamina eventuali offerte pervenute ovvero qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita avverrà il giorno **18 marzo 2025 ore 15,30 in Torino Via Stefano Clemente n.22.**

Si precisa che il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza delle offerte.

Nel caso in cui non vengano presentate offerte, sarà ordinata una nuova vendita, mentre, in caso di unica offerta, si provvederà immediatamente all'aggiudicazione del Lotto.

Se vi saranno più offerte valide, si procederà alla gara telematica asincrona tra gli offerenti e

le offerte giudicate idonee abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara e costui sarà libero di parteciparvi o meno.

- 6) INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA IN CASO DI GARA: il **18 marzo 2025 ore 16,00**;
- 7) TERMINE OPERAZIONI DI VENDITA IN CASO DI GARA: il giorno **21 marzo 2025 ore 16,00** (salvo auto-estensione);
- 8) UDIENZA DI AGGIUDICAZIONE: il giorno **21 marzo 2025, ore 16,30 salvo auto-estensione della gara**;
- 9) Deposito cauzione (pari al 10% del prezzo offerto): a mezzo bonifico su conto corrente UNICREDIT spa intestato a **“Proc. di divisione 13029 del 2022 - Avv FAVULLI Tribunale Torino”**, le cui coordinate **IBAN** sono: **“IT41S0200801104000107103951”**;
- 10) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Astalegale.net S.p.a.**;
- 11) Piattaforma utilizzata dal Gestore: **“www.spazioaste.it”**
- 12) 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 presso il proprio studio, in **Torino (TO) Via Stefano Clemente n.22.**

~

Ai fini dell'anticipazione a titolo di fondo spese, particolare attenzione va prestata al regime fiscale applicabile alla vendita con la verifica nei casi dove è possibile la soggettazione ad imposizione IVA. Si evidenzia, che il regime fiscale dei costi di trasferimento sono determinati dal regime fiscale del compratore e del venditore.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c. p. c. con l'aggiudicazione ed 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. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

01. CHI PUÒ PARTECIPARE. Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti ex lege, può partecipare alla vendita. L'istanza deve essere presentata in via telematica dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente).

L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà pertanto possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso.

Persone fisiche: indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile con l'indicazione, se coniugato, del relativo regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione dei beni) residenza e recapito telefonico dell'offerente.

Qualora l'offerente fosse in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegata copia del relativo documento d'identità anche del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, autorizzazione che dovrà essere inserita nella busta telematica. Se l'offerente è soggetto incapace, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente del rappresentante legale, l'autorizzazione dovrà essere inserita nella busta telematica. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario, oltre a quanto sopra, dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità.

Società ed altri Enti: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico.

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.

Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

02. LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA.

L'apertura delle buste 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, **avvocato Maria Teresa FAVULLI** al seguente indirizzo **Torino, via Stefano Clemente n.22.**

03. 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: *offertappv.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 dell'offerente.

La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da due distinte fasi: **generazione dell'offerta ed invio dell'offerta all'indirizzo** di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: *offertappv.dgsia@giustiziacert.it*.

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. Di detto manuale, in particolare, si richiama l'avvertenza prevista a pagina 33 ("**Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta**"), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.

I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine, privi di elementi attivi.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta, pertanto, si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12,30 del giorno 17 marzo 2025, precedente a quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12,30 del giorno di cui sopra.

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.

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito: una volta trasmessa l'offerta

telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Si precisa chiaramente che, 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.

Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

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.

04.CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta presentata telematicamente deve contenere, ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta e, in ogni caso ai sensi dell'art.12 del D.M. 32/2015, deve contenere:

- a) **i dati completi identificativi dell'offerente o degli offerenti** con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo della procedura esecutiva;
- d) **i dati identificativi del bene**, o se la vendita si tiene in più lotti, numero del lotto od altro elemento identificativo del lotto, che si intende acquistare;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il **prezzo offerto**, che non può essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso e **il termine per il relativo pagamento non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'apertura delle offerte;**
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) **indicazione IBAN** del conto corrente bancario dell'offerente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico di cui alla lettera j) e sul quale dovranno

essere restituite le somme versate a titolo di cauzione nel caso di mancata aggiudicazione;

- l) **indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica** o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;
- m) **indicazione dell'eventuale recapito di telefonia mobile** ove ricevere le comunicazioni via SMS previste nel regolamento suddetto;

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- ~ copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) in corso di validità di ciascun offerente e se l'offerente è coniugato in comunione legale dei beni, copia del documento d'identità in corso di validità anche del coniuge;
- ~ copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente e se l'offerente è coniugato in comunione dei beni, copia del tesserino del codice fiscale anche del coniuge;
- ~ apposita autocertificazione dello stato civile e, nel caso di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità in corso di validità anche del coniuge;
- ~ copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;
- ~ copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente oltre a copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale aggiornato o di altro documento equivalente, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;
- ~ copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata";
- ~ copia della contabile del versamento della cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- ~ **espressa dichiarazione** di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e dello stato dei beni, nonché del presente avviso di vendita e delle condizioni ivi

contenute per partecipare all'asta;

- ~ **Pattestazione del versamento del bollo di Euro 16,00 pagato telematicamente**, secondo le istruzioni ricavabili dal manuale di presentazione dell'offerta.

I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

05. VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno **il 10% del prezzo offerto**, quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso, deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso UNICREDIT spa intestato a **"Proc. di divisione 13029 del 2022 - Avv FAVULLI Tribunale Torino"**, le cui coordinate **IBAN** sono: **"IT41S0200801104000107103951"**.

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. Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione "Versamento cauzione" e nessun'altra indicazione. La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico nei termini indicati è causa di inammissibilità 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 ritorno, a mezzo bonifico bancario con accredito 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.

06. 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 offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle

procedure per il recupero coattivo con sanzione.

07. ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza tecnica l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net o al call center al numero 848.780.013 ovvero ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

Al Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (scala C, 4° piano – stanza n. 41102 nei seguenti giorni ed orari: lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 **previo necessario appuntamento telefonico al n. 011/4329609**) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

Si ribadisce che per avere informazioni presso il Punto Informativo di cui sopra è necessario concordare un appuntamento telefonico.

E' possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

08. CUSTODIA.

Gli immobili sono affidati in custodia al Professionista delegato alle operazioni di vendita, **Avvocato Maria Teresa FAVULLI**. Tutte le attività di custodia del compendio pignorato saranno, pertanto, svolte dalla stessa, anche tramite proprio incaricato di fiducia, presso il proprio studio, in TORINO, Via Stefano Clemente n. 22

Gli interessati per ricevere maggiori informazioni sull'immobile posto in vendita e concordare i tempi e modalità dell'eventuale visita, previo, ove è possibile, accordo con il debitore, hanno facoltà di contattare il custode giudiziario ai seguenti recapiti Tel. 011.198.23.385 – indirizzo di posta elettronica: mariateresa.favulli@libero.it nei giorni (non festivi) di **martedì, mercoledì e giovedì con orario dalle ore 15,30 alle ore 17,30.**

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.

Le visite dell'immobile richieste dagli interessati saranno fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9,00 alle ore 19,00 ed il sabato dalle ore 9,00 alle ore 13,00, previo accordo con il Custode.

Si precisa che, l'aggiudicatario, salvo che non sussistano titoli opponibili alla procedura e nel

caso in cui ne ricorrano i presupposti e che intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

09. MODALITA' DELLA VENDITA

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, nel giorno indicato nel presente avviso, alla presenza delle parti, a cura del sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio, in Torino (TO) Via Stefano Clemente n.22.

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.astetelematiche.it) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In caso di unica offerta ammissibile si procederà all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, o al migliore offerente per l'ipotesi di mancata adesione alla gara, anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà ai sensi dell'art.573 c.p.c. con la gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta dichiarata migliore. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Ai fini dell'individuazione della miglior offerta si terrà conto in ordine di priorità dei seguenti elementi:

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

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 18 marzo 2025 alle ore 16,00 e terminerà il giorno 21 marzo 2025 alle ore 16,00; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà via via automaticamente di tre minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

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 auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata per il giorno 21 marzo 2025, alle ore 16,30, salvo auto-estensione della gara.

L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

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

10. 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.

11.VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo in unica soluzione entro il termine indicato nell'offerta. Alla presente vendita non si applica la disciplina del pagamento rateale del prezzo.

NEL CASO DI MUTUO FONDIARIO:

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati:

-sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di

cui al citato articolo;

-sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

Ai fini di ottenere il versamento diretto il creditore fondiario dovrà obbligatoriamente, dapprima presentare istanza ex art.41 T.U.B., al più tardi all'udienza in cui è disposta l'aggiudicazione del compendio pignorato, e depositare al professionista delegato nel termine di giorni dodici dall'aggiudicazione nota di precisazione del credito; in difetto di quanto sopra l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo prezzo sul conto della procedura ed il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art.596 c.p.

SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO:

Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art.41, comma 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n.385 e profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese e consegnare al delegato la quietanza dell'eseguito pagamento.

SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, dovrà versare in unica soluzione (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Torino) **entro il termine indicato nell'offerta**, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione già prestata, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della medesima cauzione.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato. Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli: restituzione (ad avvenuta esecuzione delle formalità) delle somme non utilizzate o eventuale conguaglio nel caso di versamento insufficiente.

Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i cui oneri sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal professionista delegato.

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.

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento.

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

12. FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO.

L'aggiudicatario, per effettuare il saldo del prezzo, 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") o essere richiesto al custode, come disposto dall'art. 585 comma 3 c.p.c., che integralmente si richiama. Le somme, comunque, dovranno essere erogate nel termine fissato per il saldo prezzo.

Si avvisa, inoltre che, l'omesso versamento in termini del saldo prezzo di aggiudicazione e delle spese, produrrà in ogni caso le conseguenze di legge, anche se dipeso dal mancato perfezionamento, dallo scioglimento, dalla risoluzione o comunque dal venir meno del rapporto con la banca.

13. PUBBLICITÀ.

La pubblicità del presente avviso, con omissione del nominativo del debitore esecutato e di eventuali soggetti terzi, dovrà essere effettuata, ai sensi dell'art.570, 576 e 490 c.p.c. a cura del sottoscritto professionista ed a spese del creditore procedente, mediante:

- a) almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita, pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria secondo le specifiche tecniche consultabili sullo stesso portale (pubblicazione che sostituirà la pubblicazione dell'avviso di vendita sull'albo del Tribunale);
- b) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet: "www.astalegale.net" e "www.tribunale.torino.giustizia.it", "www.astegiudiziarie.it".

STUDIO LEGALE

Avv. Maria Teresa Favulli

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé presso il proprio studio, per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute, esaminare le eventuali istanze di assegnazione e di adottare tutti i provvedimenti di legge per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia esito positivo.

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 ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.

Torino, lì 13 dicembre 2024

Il Professionista Delegato

(Avv. Maria Teresa FAVULLI)