

Avv. ALESSANDRA DI GUGLIELMO
Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino
Tel. 011541052 – Fax 011539990
Email avvocato@diguglielmo.eu
Pec alessandradiguglielmo@pec.ordineavvocatitorino.it

TRIBUNALE DI TORINO
AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Alessandra Di Guglielmo, professionista delegato per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. **374/2024**, dal **Giudice Dott.ssa Rossella D'ADDATO** con ordinanza del 11.12.2024, ai sensi dell'art. 570 ss c.p.c. e art. 24 del D.M. 32/2015

ORDINA
LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni immobili per la quota intera di piena proprietà siti in NICHELINO (TO), Via Torino n. 129:

LOTTO UNICO

Appartamento a Nichelino (TO) Via Torino 129 della superficie commerciale di 139,00 mq al piano sesto mansardato composto da ingresso living su soggiorno, due camere, disimpegno, bagno, cucinino e ripostiglio.

DATI CATASTALI

Dette unità risultano censite al NCEU come segue:

Foglio 7, particella 225, sub. 36, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita catastale euro 499,67, indirizzo catastale: Via Torino n. 129, piano 6.

COERENZE: Via Torino, altra proprietà, cortile, vano scale, pianerottolo, vano ascensore, cavedio, ancora pianerottolo, vano scale e cortile, altro vano scale, pianerottolo, vano ascensore, cavedio, ancora pianerottolo, vano scale e cortile, altra proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile è occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare. Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Salvo l'esonero da parte dell'aggiudicatario, il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 10, c.p.c., come modificato dal D. Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149, come modificato dalla Legge 29 dicembre 2022, n. 197. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO (vedasi perizia agli atti in data 6.11.2024 dell'Arch. Paola Tagini): e' presente un regolamento di condominio contrattuale.

PROVENIENZA (vedasi perizia agli atti): Compravendita, con atto stipulato il 27/11/2020 a firma di Notaio XXX rep. 96674/36962, trascritto il 18/12/2020 a TORINO 2 ai nn. 45139/32059.

PRATICHE EDILIZIE (vedasi perizia agli atti): PER LO STABILE: è stato rilasciato certificato di abitabilità n. 356/67 in data 11/06/1971.

Pratiche edilizie:

Licenza edilizia 356/67 del 28/08/1967

Licenza edilizia 873/71 del 29/12/1969

Concessione in sanatoria n. 143 del 7/12/2004 rilasciata il 3/06/2008

CILA prot 0024051 del 10/08/2020 art. 6bis comma 5

SITUAZIONE URBANISTICA (vedasi perizia agli atti): PRG – Zona/Area Normativa: DR3 ambito edificato n. 589. Classificazione geologica: IIB.

CONFORMITA' EDILIZIA (vedasi perizia agli atti): Sono state rilevate le seguenti difformità:

- La distribuzione interna dell'appartamento risulta difforme da quanto indicato nel progetto depositato, in quanto non è presente la porta di separazione fra il cucinino e il disimpegno; pertanto il bagno risulta aprirsi direttamente sulla cucina;
 - Le dimensioni interne dei locali sono differenti da quanto indicato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie (normativa di riferimento DM 380/2021);
 - L'altezza della zona centrale del soggiorno risulta, nella più recente planimetria presentata (CILA del 10/08/2020), pari a m. 3,00, mentre dal rilievo eseguito dalla Ctu risulta pari a 2,55. Tale dimensione è approssimativamente conforme a quanto dichiarato nella precedente pratica di condono n. 143 del 7/12/2004.
- Le difformità di cui ai precedenti punti sono regolarizzabili mediante: Procedura edilizia in sanatoria ai sensi degli articoli 6bis 36 e 37 del DM 380/01 e s.m.i., previa verifica dei requisiti igienico sanitari dei locali, purchè le modifiche non riguardino parti strutturali dell'edificio e siano rispettati i requisiti aeroilluminanti. E' prevista una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00; i costi professionali si stimano approssimativamente in € 1.500,00 oltre ad oneri; posa di porta nel locale cucinino al fine di ripristinare l'antibagno come da progetto: per tale intervento il costo stimato è pari ad € 1.500,00.

CONFORMITÀ CATASTALE (vedasi perizia agli atti): la planimetria catastale risulta difforme dallo stato dei luoghi in quanto non risulta presente sui luoghi la porta fra disimpegno e cucina indicata nella planimetria.

CONFORMITÀ URBANISTICA: nessuna difformità

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: nessuna difformità

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.L. 63/2013 (ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis che prevede di dotare gli immobili dell'attestato di prestazione energetica), che, da quanto risultanti agli atti, gli immobili oggetto di vendita sono dotati del predetto attestato.

ULTERIORI PRECISAZIONI

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia sopracitata (ed eventuali sue integrazioni), redatta dallo stimatore e depositata agli atti della procedura e pubblicata sui siti infra riportati al punto 13), qui da intendersi integralmente richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni sulla normativa relativa alla regolarità edilizia e catastale, si richiamano le indicazioni ed accertamenti operati dall'esperto.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e degli artt. 17, 5° comma e 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 2001/380, nonché alla normativa edilizia ed alla situazione ambientale), comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti, con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e eventuali servitù attive e passive, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali.

Gli immobili verranno consegnati all'aggiudicatario come liberi.

Avv. ALESSANDRA DI GUGLIELMO
Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino
Tel. 011541052 – Fax 011539990
Email avvocato@diguglielmo.eu
Pec alessandradiguglielmo@pec.ordineavvocatitorino.it

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 10, c.p.c., come modificato dal D. Lgs. 10 ottobre 2022 n. 149, come modificato dalla Legge 29 dicembre 2022, n. 197. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle vigenti leggi, 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.

Ai sensi dell'art. 63 comma II disp. att. c.c. l'aggiudicatario del bene pignorato è obbligato, in solido con il debitore esecutato, al pagamento dei contributi (spese condominiali) relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Si precisa che i suddetti immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti (ad eccezione della trascrizione del pignoramento immobiliare eseguita presso l'Agenzia delle entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Torino 2, in data 19.3.24 ai nn. Registro Particolare 8502 Registro Generale 11249) e che sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessarie per ogni eventuale regolarizzazione (a mero titolo esemplificativo di natura catastale, edilizia e/o urbanistica) di quanto oggetto di vendita da eseguirsi a sua cura. Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi e le spese relative all'esecuzione delle formalità di cui all'art. 591 bis secondo comma n. 11 c.p.c., compresi quindi i compensi e le spese per la cancellazione delle formalità, salvo quelle non dipendenti dalla procedura esecutiva (a mero titolo esemplificativo si precisa che le spese per le cancellazioni ammontano, salvo modifiche nel frattempo intervenute e/o diversa liquidazione da parte del competente Ufficio e/o errori ed omissioni, ad € 294,00 per ogni pignoramento, € 35,00 per le ipoteche volontarie iscritte a garanzia di un credito erogato da istituto di credito, € 94,00 + 0,50 % sulla complessiva somma iscritta ovvero, se minore, sul prezzo di aggiudicazione, per ogni ipoteca giudiziale e/o legale con un minimo dovuto di € 200,00).

LA VENDITA SENZA INCANTO AVVERRA'
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA
ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

- A) Prezzo base € 157.400,00**
- B) Offerta minima non può essere inferiore ad € 118.050,00**
- C) Aumenti minimi in caso di gara € 2.500,00**
- D) Termine di presentazione delle offerte telematiche: LUNEDÌ 7 APRILE 2025
ORE 12.30**

- E) **Data, ora e luogo per l'apertura delle buste, la verifica preliminare di ammissibilità e deliberazione sulle eventuali offerte pervenute ovvero per l'inizio delle operazioni di vendita ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta o istanza di assegnazione, dell'udienza per l'audizione delle parti per l'eventuale fissazione di nuova vendita: MARTEDI' 8 APRILE 2025 ORE 16.00 in Torino presso lo studio dell'Avv. Alessandra Di Guglielmo in Via della Misericordia 3.**
- F) **Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: VENERDI' 11 APRILE 2025 ORE 16.00 (salvo autoestensione)**
- G) **Udienza per l'aggiudicazione definitiva all'esito dell'eventuale gara telematica in caso di presentazione di pluralità di offerte: VENERDI' 11 APRILE 2025 ORE 16.00 (salvo che per l'autoestensione la gara di protragga anche oltre detta ora: in tale caso l'aggiudicazione finale seguirà, come orario, la fine effettiva della gara).**
- H) **IBAN per deposito cauzione: Intestazione: ESECUZ. IMMOBILIARE 374/24 Codice IBAN: IT79/O/03332/01000/000001617800 (esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con causale "Versamento cauzione" con indicazione del lotto cui si riferisce e nessun'altra indicazione).**
- I) **Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea Spa;**
- J) **Portale del Gestore della Vendita Telematica: www.astetelematiche.it;**
- K) **Referente della Procedura: Professionista Delegato.**

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

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 il proprio studio in Torino, Via della Misericordia 3.

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

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

1) OFFERTA - CHI PUO' PARTECIPARE

1.1 Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti ex lege, può partecipare alla vendita.

1.2 A pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, 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 comma 4 e 5 del DM 32/15, con la precisazione che detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

1.3 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 a un soggetto diverso.

1.4 Gli avvocati possono fare unicamente offerte per sé oppure offerte per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c. (non è quindi possibile che un avvocato presenti offerta quale procuratore speciale o generale). In questo caso, le sezioni “presentatore” e “offerente” riporteranno i soli dati dell’avvocato e nella sezione “offerente” la voce “titolo partecipazione”, riporterà la dicitura “per persona da nominare (solo avvocati)”; successivamente, in caso di aggiudicazione, l’avvocato che ha inviato l’offerta, dovrà dichiarare nel termine perentorio di tre giorni dall’aggiudicazione e mediante atto scritto ricevuto dal delegato, il nome del soggetto per il quale ha inviato l’offerta e partecipato all’asta, depositando contestualmente alla dichiarazione la procura speciale notarile rilasciata in suo favore dal cliente, in data precedente alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Se la dichiarazione non viene fatta, oppure è tardiva o non viene depositata la procura speciale notarile, resta aggiudicatario l’avvocato. La dichiarazione dovrà riportare dati indicati sub 1.5 e 1.6 e contenere gli allegati elencati sub 1.7 b) e c).

1.4 Ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare presentata da parte di un Avvocato e del caso di offerta plurisoggettiva (cfr. 1.2 e 1.7 d), non è ammissibile l’offerta di un procuratore speciale munito di procura notarile e neppure detto procuratore può partecipare alla gara successiva all’apertura delle buste.

1.5 Le PERSONE FISICHE devono indicare, oltre agli eventuali dati richiesti obbligatoriamente dal modulo web “Offerta Telematica”, i seguenti dati: nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile (con indicazione, se coniugato, del relativo regime patrimoniale), residenza e recapito telefonico dell’offerente cui sarà intestato l’immobile nonché eventuale indirizzo di posta elettronica (se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge renda la dichiarazione di cui all’art. 179 c.c.).

Se l’offerente è minorenni, l’offerta dovrà essere presentata previa autorizzazione del Giudice Tutelare e sottoscritta da uno dei genitori.

Se l’offerente è soggetto incapace, l’offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale.

L’offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette “prima casa” e/o di altre agevolazioni e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell’immobile.

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

In caso di più offerenti e di mancata indicazione della quota di partecipazione nell’offerta, l’immobile verrà aggiudicato in quote uguali ad ogni offerente. L’immobile non potrà essere aggiudicato/intestato a soggetto diverso dall’offerente

/ dagli offerenti ovvero per un diritto diverso da quello oggetto di trasferimento (a mero titolo esemplificativo il diritto di nuda proprietà ed usufrutto).

1.6. Le SOCIETÀ ED ALTRI ENTI devono indicare la ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede legale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico (anche cellulare) nonché indirizzo di posta elettronica certificata nonché il nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta il quale dovrà essere munito dei necessari poteri.

1.7. L'offerta deve contenere in allegato, in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine, privi di elementi attivi, oltre agli eventuali documenti richiesti obbligatoriamente nella modalità telematica:

- a) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (con causale "Versamento cauzione" con indicazione del lotto cui si riferisce e nessun'altra indicazione);
nonché:

se il soggetto offerente è una PERSONA FISICA

- b) copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale entrambi in corso di validità nonché i) *se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni*: copia del documento di identità avanti / retro e copia del codice fiscale del coniuge avanti / retro - salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); ii) *se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato in amministrazione di sostegno*: copia del documento d'identità avanti / retro e copia del codice fiscale avanti / retro del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; iii) *se il soggetto offerente è extracomunitario*: copia del permesso di soggiorno in Italia in corso di validità; iv) *se il soggetto offerente non è residente in Italia*: la partecipazione alla vendita per l'acquisto dell'immobile, è consentito, in base alla normativa vigente, in presenza di un trattato internazionale che lo consenta o in presenza di una condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero. L'onere di dare prova certa della presenza della detta condizione di reciprocità (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) spetta all'offerente.

Se non ha un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato: codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32 del 26.2015.

se il soggetto offerente è una SOCIETÀ / PERSONA GIURIDICA / ENTE

- c) copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) in corso di validità e del tesserino di codice fiscale del legale rappresentante e copia del documento (ad esempio, copia atto costitutivo o certificato del registro delle imprese in corso di validità o altro documento equivalente) da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri nonché i dati della società / persona giuridica /

ente (nel caso di produzione della visura camerale, questa non dovrà essere più vecchia di 1 mese);

se l'offerta è formulata da più persone (offerta plurisoggettiva)

d) la procura, rilasciata dagli altri offerenti, al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente (laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata). La procura notarile è richiesta per la partecipazione dei coniugi anche in comunione dei beni. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

nonché

e) dichiarazione di presa visione della perizia di stima e di tutti i documenti pubblicati unitamente all'avviso di vendita sottoscritta da tutti gli offerenti (nel caso di vendita telematica la presente dichiarazione andrà allegata in copia per immagine ed in caso di aggiudicazione trasmessa in originale al professionista delegato entro il termine massimo del saldo prezzo);

f) dichiarazione in bollo di voler usufruire delle "agevolazioni per l'acquisto della prima casa" e/o di altre agevolazioni (es. coltivatori diretti per l'acquisto di terreni) sottoscritta da tutti gli offerenti ivi compreso l'eventuale coniuge in comunione legale non offerente salvo che il bene venga escluso dalla comunione unitamente a copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del predetto coniuge (in difetto in caso di aggiudicazione la tassa di registro verrà calcolata senza alcuna agevolazione); nel caso di vendita telematica la presente dichiarazione andrà allegata in copia per immagine ed in caso di effettiva aggiudicazione andrà consegnata e/o trasmessa in originale al professionista delegato entro il termine perentorio per il saldo prezzo unitamente a copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del predetto coniuge (in difetto il trasferimento verrà eseguito in assenza di ogni agevolazione fiscale).

g) dichiarazione di esonero del Custode dal procedere alla liberazione dell'immobile sottoscritta dall'offerente (nel caso di vendita telematica la presente dichiarazione andrà allegata in copia per immagine ed in caso di aggiudicazione trasmessa in originale al professionista delegato entro il termine massimo del saldo prezzo);

In ogni caso, il soggetto che sottoscrive l'offerta deve essere titolare della casella di posta elettronica certificata da cui viene trasmessa.

2) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

2.1. L'offerta per la vendita telematica, ai sensi degli articoli 12 e 13 Decreto 26 febbraio 2015 n. 32 del Ministro della Giustizia, deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'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 casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, 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 offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

2.2. Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita 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, manuale che si invita a leggere con attenzione.

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. Il file generato non deve essere in alcun modo ridenominato e nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l’utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l’offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della Gara Telematica ed al Professionista delegato.

Si segnala 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.

2.3. I documenti devono essere allegati all’offerta in forma di documento informativo o di copia informatica per immagine.

2.4. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta. L’offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro l’orario sopraindicato al punto D). Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo l’orario sopraindicato al punto D). 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.

2.5. Le offerte presentate sono irrevocabili per 120 (centoventi) giorni dal deposito. Una volta inviata l'offerta all’indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

2.6. La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente le cui coordinate IBAN sono indicate al punto H). 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.

2.7.. 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.

2.8. Per la sola vendita mista dovrà anche essere indicato che l'offerta potrà essere depositata in forma cartacea (indicando quindi le modalità già in passato previste dal Professionista delegato negli avvisi di vendita) entro lo stesso giorno, stessa ora indicata al punto 2.4..

3) CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta 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, oltre a quanto già soprariportato:

- a) i dati identificativi dell'offerente (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 generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 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 e il termine per il relativo pagamento non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (che si verificherà - in presenza di una sola busta o di una sola offerta ritenuta valida - nella stessa data di apertura delle buste ovvero - in presenza di più offerte valide - al termine della gara);
- 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 (il conto corrente da cui proviene il bonifico non può essere intestato al debitore esecutato);
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
- l) l'indirizzo della casella 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 che dovrà essere intestata all'offerente che invia l'offerta e che, pertanto, dovrà essere prontamente riconducibile a detto soggetto;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

All'offerta devono essere allegati i documenti indicati al punto 1.7.

Le operazioni di inserimento dei dati, caricamento dei documenti e creazione della busta, rimangono a esclusivo carico e rischio del soggetto offerente, pertanto non saranno accettati reclami se, per qualsiasi motivo, le dette attività non saranno terminate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta. Per tale motivo, si consiglia di iniziare il processo di inserimento dei dati, al fine dell'invio dell'offerta telematica, con congruo anticipo, rispetto alla detta scadenza del termine. Così analogamente per il versamento della cauzione a mezzo bonifico, il quale deve

essere concretamente accreditato e visibile dal professionista delegato sul c/c indicato nell'avviso di vendita entro il giorno precedente all'esame delle offerte, pena l'inammissibilità dell'offerta medesima.

4) CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura indicato al punto H). 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" con indicazione del lotto cui si riferisce 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, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita, al netto di eventuali oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, 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.

5) PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando "Pagamenti di marche da bollo digitali" seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. In difetto di pagamento, l'evasione dell'imposta di bollo potrebbe essere segnalata all'Agenzia delle Entrate.

6) ASSISTENZA ED INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via email ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino Corso Vittorio Emanuele II, 130 – 10138 Torino (Scala C – Piano IV – Stanza n. 41102, previo appuntamento da richiedere contattando il n. 011/4329609 nei seguenti orari di apertura al pubblico: lunedì- giovedì-venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,30) sarà possibile ricevere supporto tecnico ed 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. E' possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica al numero verde locale 800 722 009, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00.

7) CUSTODIA

Avv. ALESSANDRA DI GUGLIELMO
Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino
Tel. 011541052 – Fax 011539990
Email avvocato@diguglielmo.eu
Pec alessandradiguglielmo@pec.ordineavvocatorino.it

Gli immobili sono affidati in custodia all'Avv. Alessandra Di Guglielmo – via della Misericordia n. 3 Torino, indirizzo mail: avvocato@diguglielmo.eu, telefono: 011-541052.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite degli immobili potranno essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

La richiesta di visita dell'immobile deve essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.

MODALITA' DELLA VENDITA

8) 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 sottoscritto Professionista delegato al seguente indirizzo: presso il proprio studio in Torino, Via della Misericordia 3.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione sono effettuate previo appuntamento telefonico presso il proprio studio in Torino, Via della Misericordia 3 nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 e dalle ore 16.00 alle ore 18.00 (recapito telefonico tel. 011/541052; e-mail avvocato@diguglielmo.eu).

9) OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

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

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno indicato alla lettera E).

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

Gli utenti sono responsabili dei propri codici di accesso (username e password) e non potranno cederli e divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici, avverrà la sua identificazione nel sistema. I riferimenti inseriti in fase di registrazione sul portale da parte del soggetto interessato a presentare l'offerta verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti alla procedura.

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

Lo scrivente professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle offerte.

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

Oltre quanto già soprapprecisato al paragrafo, l'offerta non è ammissibile se:

- i. perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita (l'offerta si intende, quindi, tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata - riportando data e ora - entro la scadenza del termine per la presentazione delle offerte);
- ii. è di importo inferiore all'offerta minima;
- iii. la cauzione non risulta accreditata sul c/c della procedura ovvero se è stata accreditata oltre il termine e ora stabiliti nell'avviso di vendita per la presentazione delle offerte;
- iv. la cauzione è inferiore al 10% del prezzo offerto;
- v. il termine indicato di versamento del saldo prezzo supera i 120 giorni dall'aggiudicazione.

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

9.2. 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 di gara, dal valore dell'offerta dichiarata migliore.

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

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

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 colleghino al portale nel giorno fissato per la vendita.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

9.3. La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà durata di giorni 3 (tre) e avrà, quindi, inizio, per ciascun lotto, il giorno indicato alla lettera E) al termine dell'esame delle offerte telematiche e si concluderà tre giorni dopo tale inizio (data indicata alla lettera F); in caso di rilancio presentato nei 3 (tre) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 3 (tre) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

9.4. Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

9.5. Alla scadenza del termine della gara 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 indicato alla lettera G).

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

9.6. Tutti i partecipanti riceveranno, dal gestore della vendita telematica, comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

10) DOMANDE 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 che verrà accolta, alternativamente, se:

- i. la vendita non abbia luogo per mancanza di offerte;
- ii. la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al prezzo base d'asta,
- iii. in presenza di più offerte, se anche all'esito della gara, la miglior offerta non abbia raggiunto il prezzo base d'asta.

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

11) VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Nei 12 giorni successivi all'aggiudicazione il creditore fondiario (che abbia presentato istanza ex art. 41 TUB entro l'udienza di aggiudicazione definitiva) dovrà depositare presso lo studio dell'avv. Alessandra Di Guglielmo, solo previo appuntamento telefonico al numero di telefono indicato nell'intestazione del presente avviso, ovvero inviare tramite pec all'indirizzo sopraindicato, 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) nonchè 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).

In difetto di quanto sopra, il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c.

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo in unica soluzione entro il termine indicato nell'offerta (in ogni caso non superiore al termine perentorio ed improrogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione, senza sospensione feriale).

L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della 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 sottoscritto professionista delegato a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio dello scrivente professionista delegato.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso e il rimborso delle spese dovute 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, cui oneri sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal sottoscritto professionista delegato.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà dichiarare e documentare il proprio stato civile e il regime patrimoniale adottato trasmettendo entro il predetto termine, se coniugato, al professionista delegato estratto di matrimonio ovvero, se libero, autocertificazione di stato civile; tanto, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del delegato. Entro il predetto termine (versamento saldo prezzo) l'aggiudicatario dovrà, inoltre, trasmettere al delegato in originale tutte le dichiarazioni previste al punto 1.7 salvo che le stesse non siano già state allegate in originale all'offerta nonché l'eventuale dichiarazione prezzo/valore (per tassare il trasferimento non sul prezzo di aggiudicazione ma sul valore catastale degli immobili oggetto di trasferimento) resa e sottoscritta da tutti gli offerenti ivi compresi eventuali coniugi in regime di comunione dei beni, unitamente ai relativi documenti di identità in corso di validità avanti / retro.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto ex art. 587 c.p.c., con confisca della cauzione e condanna al pagamento della differenza in caso di futura aggiudicazione ad un prezzo minore (art. 587, II° comma c.p.c.).

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, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario ex art. 585, comma 4, c.p.c., 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'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (antiriciclaggio).

Se nel termine stabilito non verrà depositato il prezzo o non verrà resa la dichiarazione prevista dall'art. 585, quarto comma, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario pronunciando altresì la perdita della cauzione a titolo di multa.

12) VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Avv. ALESSANDRA DI GUGLIELMO
Via della Misericordia, 3 – 10122 Torino
Tel. 011541052 – Fax 011539990
Email avvocato@diguglielmo.eu
Pec alessandradiguglielmo@pec.ordineavvocatitorino.it

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

Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario si avvalga di tale modalità per l'effettuazione del saldo prezzo, dovrà (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Torino) tempestivamente depositare, a sua cura e spese, presso la competente Cancelleria (scala C, 4° piano), istanza per l'affiancamento al professionista delegato, del notaio rogante l'atto di mutuo; tale notaio verrà nominato dal G.E. quale sub-delegato per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e cancellazione delle formalità pregiudizievoli nonché per l'effettuazione delle comunicazioni alle pubbliche amministrazioni prescritte per legge.

13) PUBBLICITA'

La pubblicità, con omissione del nominativo del debitore esecutato, dovrà essere effettuata, a cura dello scrivente professionista delegato e con spese a carico del creditore indicato dal G.E., con le seguenti modalità:

- almeno 50 giorni prima di ciascuna udienza di vendita sul Portale delle vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria secondo le specifiche tecniche consultabili sullo stesso portale,
- 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 perizia sui siti internet www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it.

Ogni informazione relativa alle modalità di partecipazione alla vendita potrà essere richiesta al professionista delegato con studio in Torino, Via della Misericordia n. 3 nei seguenti giorni ed orari di apertura al pubblico: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 e dalle ore 16.00 alle ore 18.00 (previo appuntamento, recapito telefonico tel. 011/541052; e-mail avvocato@diguglielmo.eu).

Torino, lì 23/01/2025
Avv. Alessandra Di Guglielmo