

## **TRIBUNALE DI TORINO**

### **Esecuzione immobiliare n° 615/2023**

Nella procedura di espropriazione immobiliare di cui sopra, delegata per le operazioni di vendita al dottor Ivano PAGLIERO, con studio in Torino, corso Ferrucci 77/9,

promossa da

**CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA**

**contro**

### **AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Professionista Delegato dottor Ivano Pagliero,

**vista**

l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Torino dottoressa Anna Castellino del 12 aprile 2024,

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**

**MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

della piena proprietà del seguente bene immobile, da vendersi nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova.

### **LOTTO UNICO**

Nel comune di RIVALTA DI TORINO, via Trento 43 (indirizzo catastale 39),

### **PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

di un locale commerciale al piano terreno, composto da ingresso con vetrina, spazio commerciale unico di 103 mq con bagno ed antibagno, avente annesso al piano seminterrato, accessibile da scala interna, un'area deposito.

Il tutto censito al NCEU di detto comune al foglio 6, particella 126, sub. 54, categoria C/1, classe 1, consistenza 102 mq, superficie catastale 140 mq, rendita Euro 1.359,11.

Alle coerenze: accesso condominiale pedonale, cortile condominiale, rampa carraia, unità commerciale N2, area di parcheggio pubblico.

Si rimanda alla perizia dell'Arch. Massimo Bonifanti per ciò che concerne i vincoli

contenuti nel Regolamento di Condominio, nonché le indicazioni espresse dalla Convenzione Edilizia stipulata con atto rogito Notaio Silvana Castiglione di Torino del 14 marzo 1989, repertorio numero 9450, trascritta il 12 aprile 1989 ai numeri 11941/8153.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

In ottemperanza al D.P.R. 380/2001 ed alla legge 47/85, la situazione urbanistica risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale, dagli accertamenti e dai controlli eseguiti dal perito in sito e presso l'Ufficio Tecnico del comune di Rivalta di Torino, è la seguente:

- Concessione Edilizia numero 169/87 del'11 aprile 1989;
- Variante in sanatoria concessione edilizia numero 112/90 del 6 aprile 1990;
- Variante in corso d'opera concessione edilizia numero 68/91 del 16 aprile 1991;
- Abitabilità richiesta l'11 ottobre 1991, protocollo 16883/B1, rilasciata il 24 dicembre 1991.

### **Conformità edilizia**

Dal raffronto del disegno progettuale tra lo stato di fatto e quanto licenziato si rinviene una pressoché congruità distributiva interna.

Sempre internamente si rilevano compartimentazioni ed arredi fissi apposti dall'esercente (non registrate), finalizzate ad una maggiore usufruibilità degli spazi; le stesse potranno essere asportate (pagina 12 dell'elaborato peritale).

### **Conformità catastale**

Dal raffronto della planimetria catastale depositata il 10 maggio 1991 con la situazione distributiva di fatto non si rinvennero difformità significative (pagina 12 dell'elaborato peritale).

### **Conformità urbanistica**

Nessuna difformità (pagina 13 dell'elaborato peritale).

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Quanto allo stato di occupazione si rimanda all'elaborato peritale dell'Arch. Massimo Bonifanti per l'individuazione degli elementi essenziali del relativo contratto di locazione (pagina 4 dell'elaborato peritale) di cui si riporta un estratto:

*“ ... da verifiche sviluppate sul posto con la collaborazione del custode IVG Torino, l'immobile risulta occupato .... Il contratto locativo del locale commerciale di Via Trento 43 veniva sottoscritto in data 21/03/1991 ... per la durata di anni 6 e decorrenza 01/05/1991 per il solo uso commerciale di “stilista per capelli” con l'indicazione che la sub. locazione e/o cessione anche parziale risultava vietata unitamente al mutamento della destinazione.*

*Il valore locativo veniva stabilito in £ 900 mensili ovvero £ 10.800 annue con progressivo aggiornamento ISTAT. Il periodo locativo veniva espresso per anni 6 (non si evidenziavano indicazioni di rinnovo).*

*Alla data di stipula nell'anno 1991, il contratto non veniva registrato.*

*Solo successivamente e tardivamente sul nominativo fiscale dell'Agenzia delle Entrate pertinente a ... , veniva registrato un contratto locativo circostanziato all'immobile con decorrenza 01/05/2003 e scadenza 01/04/2015 (anni 6 + 6), registrazione UR 28/11/2006 n.ro 3151, serie 3T – Valore locativo dichiarato € 7.854,72. Tale documento non risulta rintracciabile.*

*In data 21/09/2022 ... cedeva una parte dello spazio commerciale a ... , siglando un contratto d'affitto (sub. locazione) d'una porzione della superficie a partire dal*

*14/09/2021 per un importo annuale, rinnovabile per medesimo periodo, di € 3.600 oltre spese quantificate, salvo conguaglio, in € 1.800 annuali.*

*Scadenza di anno in anno. Registrazione 04/08/2021 n. 4481, serie 3T. In data 21/09/2022, veniva effettuato un rinnovo con scadenza al 13/09/2023.*

*Successivamente non si rinveniva il rinnovo per l'anno 2023 – 2024. Alla data odierna il contratto di sub locazione risulta scaduto.*

*Il contratto ... si configura come una sub locazione, non prevista dall'originaria Convenzione che il soggetto esecutato statuiva con il Comune di Rivalta di Torino.*

*Altresì il contratto siglato nel 1991 tra la società esecutata e la sig.ra ... non prevedeva la sub. locazione.*

*Ai fini dell'occupazione, salvo differenti indicazioni giuridiche che potranno emergere, l'immobile oggetto di valutazione risulta occupato ... con titolo opponibile....”.*

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

- 1) prezzo base: euro 72.000,00
- 2) offerta minima: euro 54.000,00
- 3) aumenti minimi in caso di gara: euro 1.000,00
- 4) termine di presentazione delle offerte: **ore 12,00 del 7 aprile 2025**
- 5) IBAN C.C. per deposito cauzione: conto corrente intestato a **“Procedura Esecutiva Immobiliare RGE 615/2023”**, le cui coordinate IBAN sono: **IT51U088330100000000009697**
- 6) data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: **ore 16,00 del 8 aprile 2025** in Torino, corso Ferrucci 77/9 presso lo studio del delegato
- 7) data, ora e luogo e inizio operazioni di vendita: **8 aprile 2025 al termine dell'apertura e disamina delle offerte pervenute** in Torino, corso Ferrucci 77/9
- 8) data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **11 aprile 2025 alla stessa ora**, salva autoestensione automatica.

9) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.a. ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)).

\*\*\*

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

\*\*\*

### **CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE**

**CHI PUÒ PARTECIPARE.** Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

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

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

Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive

digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

**NB:**

**A pena di inammissibilità dell'offerta pertanto:**

- 1) il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;**
- 2) 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.**

**Il tutto ferma restando la necessaria produzione sempre per via telematica della documentazione a corredo dell'offerta.**

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

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

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del Professionista delegato al seguente indirizzo: presso il proprio studio in Torino, corso Ferrucci 77/9.

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

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

dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il “Manuale utente per l’invio dell’offerta” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica. I documenti debbono essere allegati all’offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta, indicato nel presente avviso di vendita; **l’offerta, pertanto, si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.00 del giorno precedente quello indicato per l’inizio delle operazioni di vendita.** Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l’offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta ovvero all’indirizzo pec di trasmissione dell’offerta.

### **CONTENUTO DELLE OFFERTE**

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l’offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione definitiva), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell’offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione.

### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, le cui coordinate IBAN sono:

**IT51U088330100000000009697.**

**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.** Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione".

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell'offerta. Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

### **PAGAMENTO DEL BOLLO**

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

### **ASSISTENZA ED INFORMAZIONI**

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. Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (IV piano scala C – atrio) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica; informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

Nel termine temporale compreso tra centottanta minuti e trenta minuti, prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di



accesso al Portale del gestore della vendita ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita. In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal Professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

**La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno 8 aprile 2025 al termine dell'apertura e disamina delle offerte pervenute e terminerà il giorno 11 aprile 2025 alla stessa ora;** in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di tre minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione). Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore. Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione. Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

## **ISTANZE DI ASSEGNAZIONE**

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

## **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione.

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'istituto mutuante 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 che 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). L'aggiudicatario che intenda profittare, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente al Professionista delegato - che provvederà a riversare l'importo all'Istituto mutuante - entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese.

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. che testualmente dispone: *“se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, 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”.*

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c, al momento del versamento del saldo prezzo, dovrà depositare una dichiarazione contenente le informazioni di cui all'art. 22 D.Lgs 231/2007 (antiriciclaggio).

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

Insieme al prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario. L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione delle formalità.

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

Tutte le informazioni relative all'immobile posto in vendita sono reperibili senza spese presso lo studio del Delegato, presso il Custode, presso il Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino, C.so Vittorio Emanuele II n. 130 – Torino, ingresso su Via Giovanni Falcone, scala C – piano IV – stanza n. 41102 – nei seguenti orari: lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,30. E' necessario prendere appuntamento telefonico al n. 011/4329609.

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

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

### **CUSTODIA**

Custode è l'**Istituto Vendite Giudiziarie - IVG.**

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 incumbenti il Custode ai seguenti numeri di telefono: 011 473.17.14 – 011 48.28.22 o agli indirizzi mail: [tribunale torino@ivgpiemonte.it](mailto:tribunale torino@ivgpiemonte.it) - [richieste.visite@ivgpiemonte.it](mailto:richieste.visite@ivgpiemonte.it)

**NB: 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 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.

### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sia:

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

### **DISPONE**

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

Torino, 20 gennaio 2025

Il Professionista delegato

Dott. Ivano Pagliero