

**Avv. Alessandra CARRONI**  
**Via Duchessa Jolanda n. 44**  
**10138 – TORINO**  
**Tel 011/19485477**

### **AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 284/2023, l'avvocato Alessandra Carroni, delegato dal G.E. dott.ssa Marta Barsotti con ordinanza di delega del 16 luglio 2024, così come modificata il 1 agosto 2024

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

della quota di 1/1 della proprietà del seguente bene immobile

**LOTTO UNICO sito in Torino, Via Guido Reni n. 96 - 186** e precisamente:

al secondo piano interrato (S2) magazzino della superficie commerciale di 143 mq, con altezza interna di 2,54 m.

L'unità immobiliare si trova alle coerenze: vano scala, corridoio cantine, cantina n. 27 e via Guido Reni.

L'immobile è censito presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Torino - catasto fabbricati del Comune di Torino come segue:

Foglio 1389, particella 134, sub. 47 (già Foglio 83, particella 512 e sub 47 variazione modificativo del 21 ottobre 2013, pratica n. TO0441611 in atti dal 21/10/2013 variazione per bonifica identificativo n. 385390.1/2013), zona censuaria 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 127 mq, rendita 321,39 Euro, via Guido Reni n. 96 -186, piano S2.

L'immobile oggetto di vendita è pervenuto al debitore esecutato in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Bailo Leucari Michela di Tortona in data 17/09/2019 repertorio n. 2689/2082, registrato ad Alessandria il 19/09/2019 al n. 9347 serie 1t e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 19/09/2019 ai nn. 38336/27830.

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui

l'immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali.

La vendita, avente ad oggetto unità immobiliare in condominio, comprende la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni quali per legge, uso o destinazione e sotto l'osservanza delle disposizioni del Codice Civile disciplinanti il condominio negli edifici, del Regolamento di condominio, che deve intendersi integralmente richiamato e trascritto.

La vendita viene fatta sotto l'osservanza delle norme di legge e delle disposizioni contenute nell'atto di provenienza, nonché nel Regolamento di Condominio per le unità immobiliari costituenti il complesso edilizio sito in Torino, via Guido Reni n. 96 agli interni dal 180 al 190, nonché in osservanza di tutte le altre condizioni, clausole, pesi ed oneri che si intendono qui integralmente trascritti e riportati con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

#### **SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio di Rivoli sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 3097 per lavori di costruzione di edificio a tre piani f.t. e basso fabbricato con piano interrato ad uso magazzino, presentata il 19/05/1964, rilasciata il 2/12/1964 con il n. prot. 1964 n. 643 di protocollo;
- Licenza edilizia n. 433 per lavori di rinnovo licenza, presentata il 01/01/1965, rilasciata il 7/02/1966 con il prot. 1965 n. 1231 di protocollo;
- Licenza edilizia n. 2666 per lavori di rinnovo licenza presentata il 30/09/1966, rilasciata il 21/11/1966 con il n. prot. 1966 n. 1152 di protocollo;

- pratica n. 2253 per lavori di variante a Licenza Edilizia prot. m. 643/54 180 bis, presentata il 23/09/1969, rilasciata il 19/12/1969 con il n. prot. 1969 n. 1338 di protocollo
- pratica n. 957 per lavori di variante al progetto di cui alla Licenza n. 2253 del 19/12/1969 prot. 1338/1969, presentata il 17/06/1974, rilasciata il 10/10/1975 con il n. prot. 1974b n. 8 di protocollo
- Licenza di abitabilità n. 216 rilasciata il 27/12/1976

L'immobile non presenta irregolarità edilizie, catastali ed urbanistiche..

I beni sono meglio descritti nella predetta relazione peritale, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it) che dovrà essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio in particolare per quanto concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

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, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. 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.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile in quanto magazzino non è dotato dell'attestato di prestazione energetica.

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

- 1) Prezzo base: Euro 14.000,00 (Euro quattordicimila/00)
- 2) Offerta minima: Euro 10.500,00 (Euro diecimilacinquecento/00)
- 3) Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a € 1.000,00 (mille virgola zero zero)
- 4) Termine ultimo per il deposito delle offerte in busta chiusa: ore 12.00 del giorno 7 aprile 2025.
- 5) Data ora e luogo delle operazioni di vendita: 8/04/2025 alle ore 10.30 in Torino, via Duchessa Jolanda n. 44 presso lo studio Avv. Carroni
- 6) IBAN CC. Intestato alla procedura "E. I. 284/2023 TRIBUNALE DI TORINO" per deposito cauzione IT04H0200801118000107176942;
- 7) Gestore della vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.
- 8) Data e ora del termine delle operazioni di vendita in caso di gara 11/04/2025 alle ore 10.30.(salvo autoestensione).

#### **CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE**

**CHI PUO' PARTECIPARE** Ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c. chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

Persone fisiche: Indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni, con la precisazione che nella ipotesi di comunione legale dovranno essere indicati anche i

dati del coniuge), residenza, recapito telefonico e/o email dell'offerente. Allegare all'offerta la copia della carta di identità o di altro documento di riconoscimento, oltre al premesso di soggiorno in corso di validità nel caso in cui l'offerente sia cittadino extracomunitario.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, di una persona sottoposta ad amministrazione di sostegno, interdetta o inabilitata occorrerà allegare anche l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Società o altri enti: Indicare denominazione, sede dell'ente, codice fiscale, recapito telefonico e/o email.

In entrambi i casi allegare, inoltre, all'offerta copia della carta d'identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità, copia del codice fiscale sia dell'offerente sia, ove ricorra il caso, del procuratore legale; in caso di società: copia della carta d'identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità del legale rappresentante, copia del codice fiscale del legale rappresentante, copia aggiornata (massimo 3 mesi) dell'atto costitutivo e/o del certificato camerale aggiornato e/o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri ed 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.

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 attività riservate per legge al Cancelliere o

al Giudice dell'esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del Professionista Delegato Avv. Alessandra Carroni, presso il suo studio in Torino, via Duchessa Jolanda n. 44

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

L'offerta telematica di acquisto deve essere redatta mediante il 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.

E' pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e su quelli dei gestori delle vendite il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. 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; l'offerta si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 12 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 presentate sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta.

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.

Si evidenzia che, a pena di inammissibilità dell'offerta:

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 D.M. 32/2015

#### **Contenuto dell'offerta**

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 superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione.

Quanto sopra riportato è richiesto a pena di inammissibilità dell'offerta.

#### **Versamento della cauzione**

La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata) deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura "E. I. 284/2023 TRIBUNALE DI TORINO", IBAN IT04H0200801118000107176942 e si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la 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 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 e 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. Tutte le informazioni circa la vendita potranno essere acquisite presso il Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (scala C, quarto piano, stanza 41102) cui si potrà accedere esclusivamente previo appuntamento telefonico al numero 011/4329609 il lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30.

È inoltre attivo il numero verde 800.236.160 dal lunedì al venerdì dalle 8.00 alle ore 18.00 esclusi i festivi.

#### **MODALITA' DELLA VENDITA**

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

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., nella ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta per un prezzo maggiore od uguale al prezzo base, questa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato.

Nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta compresa tra il 75% e il 100% del prezzo base e non siano state presentate istanze di assegnazione, il sottoscritto professionista delegato procederà alla vendita se non riterrà possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

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 per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

**La gara avrà inizio il giorno 8 aprile 2025 alle ore 10.30 e terminerà il giorno 11 aprile 2025 alle ore 10.30;** in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di 3 minuti decorrenti dall'ultima offerta (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.

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

**Si procederà all'aggiudicazione definitiva nell'immediatezza dell'epilogo della gara il 11 aprile 2025.**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel termine anteriore dallo stesso indicato nell'offerta.

Eventuali offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni non verranno prese in considerazione.

Parimenti non verranno prese in considerazione 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 saldo prezzo deve essere versato in unica soluzione entro e non oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione o, comunque, nei termini indicati nell'offerta, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando l'IBAN già indicato per il versamento della cauzione o a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "E. I. 284/2023 TRIBUNALE DI TORINO" consegnato presso lo studio del professionista delegato.

L'aggiudicatario dovrà infine, nei termini di cui sopra, versare al sottoscritto delegato l'importo delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio dovrà essere ritirato dall'aggiudicatario a partire dal decimo giorno successivo alla vendita presso lo studio della scrivente.

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario gli onorari, rimborsi, spese ed anticipazioni dovute al professionista delegato per le formalità di trasferimento, nonché i compensi, rimborsi, spese ed anticipazioni dovuti per l'esecuzione delle cancellazioni delle formalità di pregiudizio.

Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

### **Finanziamento ipotecario dell'acquisto.**

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

#### **CUSTODIA**

Il custode Istituto Vendite Giudiziarie (IFIR PIMONTE IVG s.r.l., tel. 011/482822 , email [richieste.visite@ivgpiemonte.it](mailto:richieste.visite@ivgpiemonte.it)) è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita, la cui richiesta dovrà essere effettuata esclusivamente utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.

Le visite dell'immobile richieste dagli interessati potranno essere 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 e appuntamento.

#### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso, con omissione del nominativo dei debitori, sia:

- a) pubblicato per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita;
- b) pubblicato integralmente, per estratto e con la perizia sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it) e [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it) almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

#### **DISPONE**

la comparizione delle parti davanti a sé per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute, ovvero al fine di dare i

provvedimenti per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino, 18 gennaio 2025

*Il professionista delegato*

**Avv. Alessandra Carroni**

