

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 445/2023** promossa da **Do Value S.p.A**, il Professionista Avvocato Franca Quagliotti, delegato dal G.E. Dott.ssa Francesca Alonzo, con ordinanza di delega in data 30/11/2023,

**ORDINA LA VENDITA TELEMATICA**  
**CON MODALITA' ASINCRONA**

Ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015,

Del seguente immobile in piena proprietà: lotto unico nel Comune di Rubiana (TO), Borgata Ruatta n. 38:

FABBRICATO RESIDENZIALE TERRATETTO con corte esclusiva, elevato a due piani fuori terra oltre a sottotetto, della superficie commerciale di mq. 158,62 così composto:

- Al piano terreno (primo fuori terra): ripostiglio e centrale termica esterni, scala esterna, bagno, anti w.c, cantina, cucina, ripostiglio con scala a chiocciola, camera e corte esclusiva.
- Al piano primo (secondo fuori terra): scala esterna, balconata, bagno, camera, cucina-soggiorno con scala a chiocciola.
- Al piano secondo (terzo fuori terra): sottotetto aperto accessibile con scala a pioli mobile.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Rubiana al Foglio 41, Particella 9, Categoria A/3, Classe 1, consistenza 7 vani, rendita catastale €. 271,14 Borgata Ruatta n. 38, piano T-1-2.

Alle coerenze da ovest in senso orario al Foglio 41: fabbricato particella 13, terreno particelle 4 e 6, fabbricato particella 8, passaggio comune su particelle 803 e 986, fabbricato particella 986, terreno particella 13.

L'immobile è pervenuto in capo ai debitori eseguiti in forza di compravendita

a rogito Notaio Dott. Marco Valente del 20/06/2007, rep. n. 53274/12484 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Susa il 07/07/2007 ai n.ri 6867/4535.

La vendita viene effettuata sotto l'osservanza dell'atto sopra citato.

Il perito segnala (v. perizia redatta in data 28/09/2023 dall'Arch. Maurizio Gulotta) che l'impianto elettrico è sottotraccia e l'impianto termico è ad acqua calda, alimentata con caldaia murale a gas e radiatori; per entrambi non risulta presente dichiarazione di conformità.

L'immobile è stato edificato nel 1900 e ristrutturato nel 2003.

In base alle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio, risulta la seguente pratica:

- D.I.A. n. 44/07 per lavori di manutenzione straordinaria, con presa d'atto per intervento eseguito in assenza o difformità di D.I.A., ex art. 37 comma 4 Testo Unico dell'Edilizia, presentata il 24/04/2007 con il n. 1747 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Il perito rileva, v. perizia pag. n. 4, che non è stato possibile accertare con sicurezza se la data di esecuzione degli interventi di cui alla presa d'atto sia anteriore al 30/06/2003, data di entrata in vigore del TUE, che disciplina i casi in cui è necessaria la richiesta di certificato di agibilità; gli interventi di cui sopra, che hanno riguardato la modifica dei bagni e di due camere al piano primo, hanno influito sulle condizioni igieniche e di sicurezza, pertanto si renderebbe necessario disporre del certificato di agibilità, da richiedere a seguito di presentazione di una SCIA in sanatoria relativa alle difformità edilizie riscontrate.

In punto conformità edilizia il perito precisa, v. perizia pagg. n.ri 4 e 5, che sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alle planimetrie di progetto di cui alla D.I.A. del 24/04/2007 sopra citata, emerge che al piano terra non risulta indicato un tramezzo di separazione tra la cantina e l'anti w.c; tra il

piano terra ed il piano primo non risulta indicata una scala a chiocciola di collegamento; al piano primo non risulta esistente un tramezzo indicato nel bagno, atto a costituire l'anti w.c.

Dette difformità sono regolarizzabili mediante S.C.I.A. in sanatoria e successiva richiesta del certificato di agibilità, con costruzione del tramezzo in muratura, con porta di separazione tra bagno e camera al piano primo per la realizzazione dell'antibagno, con costo stimato in €. 3.750,00 compresi oneri professionali di progetto, sanzioni e diritti di segreteria.

Dal punto di vista catastale, emerge una difformità nella rappresentazione grafica, per la mancanza di un tramezzo e di scala a chiocciola interna e differente rappresentazione planimetrica della corte esclusiva; si rende pertanto necessaria la presentazione di planimetria catastale aggiornata, con costo presumibile di €. 1.250,00.

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

Agli atti della procedura non risulta che l'immobile sia dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Per una più accurata descrizione dell'immobile, nonché del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto Arch. Maurizio Gulotta, redatta in data 28/09/2023 e consultabile 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)

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

### **CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA**

**1) Prezzo base € =20.000,00= (Euro ventimila);**

- 2) Offerta minima €=**15.000,00**= (Euro quindicimila);
- 3) Rilancio minimo in caso di gara € =**1.000,00**= (Euro mille);
- 4) Termine di presentazione delle offerte telematiche: **7 APRILE 2025 ore 12,00**;
- 5) Apertura delle buste **8 APRILE 2025 ore 10,30**;
- 6) Inizio operazioni di vendita in caso di gara: **8 APRILE 2025** al termine dell'apertura delle buste; termine operazioni: **11 APRILE 2025** alla stessa ora, salvo proroga per autoestensione della gara;
- 7) Udienza di aggiudicazione del lotto: **11 APRILE 2025 ore 11,30** salvo proroga per autoestensione della gara;
- 8) Termine per il deposito del saldo prezzo di aggiudicazione: **centoventi giorni dalla data di aggiudicazione.**
- 9) Gestore della vendita **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12 del giorno 7 APRILE 2025 esclusivamente in via telematica** a norma degli artt. 12 e 13 del D.M. n. 32/2015.

Si veda il paragrafo “Modalità di presentazione dell’offerta telematica”.

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell’offerta pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, secondo le modalità in seguito indicate.

L’offerta non è ammissibile se perviene non seguendo le modalità indicate e/o oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se la cauzione versata è inferiore al decimo del prezzo offerto.

L’offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

**Per le persone fisiche:** indicare nell’offerta nome, cognome, data e luogo di

nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione dei beni), residenza e recapito telefonico dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Allegare all'offerta: copia della carta di identità (o altro documento di riconoscimento in corso di validità), copia del tesserino di codice fiscale certificato di stato civile o certificato di matrimonio.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare che dovrà essere allegata nella busta telematica.

Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario, oltre a quanto sopra, dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.

L'offerente potrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa" e se intende esonerare il Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione.

**Per le società ed altri enti:** indicare nell'offerta denominazione, sede dell'ente, codice fiscale e, se diversa partita IVA, recapito telefonico.

Allegare all'offerta: copia della carta di identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente aggiornato attestante 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.

**Indicare nell’offerta:** il lotto che si intende acquistare ed il prezzo offerto, NON inferiore all’offerta minima; i tempi di pagamento del prezzo offerto, NON superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione ed ogni altro elemento eventualmente utile ai fini della valutazione dell’offerta.

**Allegare all’offerta** la documentazione attestante il versamento (copia della contabile) della cauzione di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura (v. paragrafo “Versamento cauzione”).

### **Modalità di presentazione dell’offerta telematica**

L’offerta deve essere redatta mediante il Modulo Web ministeriale “Offerta Telematica” accessibile tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all’interno dell’annuncio pubblicato sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), al quale l’interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché sui portali dei siti pubblicitari.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell’offerta telematica, che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: *offertaapvp.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 quello del gestore della vendita 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 dovranno essere allegati all’offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

L'offerta sarà dichiarata inammissibile se il presentatore risulta soggetto diverso dall'offerente e se, in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore non coincide 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 32/2015.

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 7 APRILE 2025**. Onde evitare la non completa e quindi 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 e la relativa documentazione.

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.

L'offerente dovrà altresì effettuare il **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.

#### **Versamento cauzione**

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare la avvenuta costituzione di una cauzione per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario su conto

corrente della procedura della procedura, le cui coordinate sono:

**IT 44 Y 03268 01009 052868001830** presso Banca Sella, intestato  
“Esecuzione Immobiliare R.G. 445/2023”

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato almeno tre giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Non sono accettati bonifici istantanei.

In ogni caso, 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; il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione **“versamento cauzione”**.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione l'importo verrà restituito, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, esclusivamente a mezzo bonifico sul conto corrente bancario utilizzato per il versamento della cauzione.

### Assistenza

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e partecipazione è possibile ricevere assistenza telefonica contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: numero verde 848.58.20.31 oppure 0586/20141 dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00 dal lunedì al venerdì oppure inviare una e-mail all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

Solo previo appuntamento telefonico al n. 011/4329609 negli orari di apertura del Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (Corso Vittorio Emanuele II n. 130 Torino, ingresso su Via Giovanni Falcone, Scala C

– Piano IV – Stanza n. 41102; orari lunedì-giovedì-venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,30) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, nonché informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma del gestore della vendita.

### **ESAME DELLE OFFERTE E GARA**

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal **Professionista Delegato Avv. Franca Quagliotti presso il proprio studio in Torino, Via Sagliano Micca n. 3, tel. 011/4330665.**

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

**La apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno 8 APRILE 2025 ore 10,30.**

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 e un avviso a 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 alla aggiudicazione all'unico offerente, anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

Se vi saranno più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alla gara telematica asincrona 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 che si svolgerà con **modalità asincrona avrà inizio il giorno 8 APRILE 2025 al termine della apertura delle buste e terminerà il giorno 11 APRILE 2025 alla stessa ora.**

In caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla 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.

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 all'udienza fissata al 11 APRILE 2025 ore 11,30 salvo eventuale proroga per autoestensione.**

I partecipanti alla gara hanno la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

#### **Versamento del saldo prezzo**

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo Studio del Professionista 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. 01.09.1993 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).

E' in facoltà dell'aggiudicatario profittare del mutuo fondiario, ove ancora in corso e ricorrendone i presupposti, purché, nei 15 giorni successivi all'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario, ove non intenda avvalersi di tale facoltà, dovrà versare il saldo del prezzo di acquisto in unica soluzione **entro e non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta**, mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura con le coordinate indicate nel paragrafo VERSAMENTO CAUZIONE.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare, con assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Franca Quagliotti" o bonifico bancario sul conto che verrà indicato dal Delegato, l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento, nella misura indicata dal Professionista Delegato (salva richiesta di integrazione o restituzione delle somme non utilizzate).

Il relativo conteggio sarà comunicato a mezzo e-mail ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso il domicilio del Delegato, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario gli onorari, rimborso delle spese, imposte, IVA (se dovuta) ed anticipazioni dovuti al Professionista Delegato per le formalità di trasferimento, nonché il compenso ed il rimborso delle spese per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo,

ed altresì nel caso in cui non venga resa nel medesimo termine di versamento la dichiarazione di cui all'art. 585 quarto comma c.p.c., verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

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

### **Finanziamento ipotecario all'acquisto**

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 ed alle condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con i relativi indirizzi e numeri telefonici, si trova sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

### **CUSTODIA E LIBERAZIONE**

Il custode (IFIR Piemonte IVG S.r.l., con sede in Torino, Strada Settimo n. 399/15; tel. 011-482822; sito web: [www.torino.astagiudiziaria.com](http://www.torino.astagiudiziaria.com)) è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita.

La richiesta di visita dell'immobile deve essere effettuata solo tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'apposita voce "Prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.

Le visite degli immobili 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.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c. con spese a carico della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, che dovrà pervenire al più tardi, al momento del saldo prezzo.

### **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.

### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso di vendita, omissis in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, verrà: a) pubblicato, almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita e con la documentazione necessaria, sul Portale delle Vendite Pubbliche; b) pubblicato integralmente, per estratto e con la relazione di perizia, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.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 le eventuali istanze di assegnazione, e di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo, nonché dispone la comparizione delle parti all'eventuale udienza di aggiudicazione definitiva.

Torino, 14 Gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Franca Quagliotti