

TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO

Avviso di vendita

3° Esperimento

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E n. 165/2023, l'avv. Angela Cardello, delegata ex art. 591 *bis* c.p.c. dal G.E. dott.ssa Marta Barsotti con ordinanza del 24 maggio 2024,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi dell'art. 24 D.M. 32/2015, per il giorno **29 aprile 2025 alle ore 12:00** presso il proprio studio in Pinerolo, via Palestro n. 8, dei seguenti immobili in piena proprietà:

LOTTO UNICO

sito in **Pinerolo, strada Pascaretto n. 14** costituito da fabbricato di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra, e da corpo di fabbrica assentito ad uso autorimessa privata nell'area cortilizia, il tutto costituente un unico corpo ed entrostante a terreno della superficie catastale nominale complessiva di mq. 897, distinto nella mappa Catasto Terreni al foglio 34, particella 272 et particella 281, e precisamente:

- fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra, composto da due unità immobiliari urbane, tra loro contigue e, più precisamente:

a) unità immobiliare ad uso **abitazione** articolata su due piani, tra loro collegati da rampa di scala interna, entrostante a terreno distinto nella mappa Catasto Terreni al foglio 34, particella 272, così composta: al piano terreno (1° fuori terra) soggiorno con angolo cottura, disimpegno e bagno; al piano primo (2° fuori terra) disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno e balcone, oltre a tre porzioni di area esclusiva insistenti sulla precitata particella 272,

foglio 34, mappa Catasto Terreni;

b) unità immobiliare ad uso **abitazione** articolata su due piani, tra loro collegati da rampa di scala interna, entrostante a terreno distinto nella mappa Catasto Terreni al foglio 34, particella 281, così composta: al piano terreno (1° fuori terra) soggiorno-cucina, disimpegno e bagno; al piano primo (2° fuori terra) disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno e balcone, oltre a due porzioni di area esclusiva insistenti sulla precitata particella 281, foglio 34, mappa Catasto Terreni;

- corpo di fabbrica ad uso **autorimessa** nell'area cortilizia, entrostante a terreno distinto nella mappa Catasto Terreni al foglio 34, particella 272, composto da un unico locale, con la precisazione che una porzione dello stesso, accessibile da rampa di scale interna, risulta soppalcata con formazione di due locali soppalcati (non regolarizzata, al pari della latrina al piano terreno);

il tutto formante un sol corpo ed entrostante a terreno della superficie catastale nominale complessiva di mq. 897, distinto al Catasto Terreni al foglio 34, particella 272 et particella 281; alle coerenze: particelle 246, 176, 83, 217 e 245 del foglio 34.

Quanto sopra risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pinerolo al foglio 34, particella 272, subalterno 2, Strada Pascaretto n. 14, piano T-1, categoria A/3, classe 1, vani 5,5, superficie catastale totale 135 m², totale escluse aree scoperte 115 m², rendita catastale € 340,86 (l'unità immobiliare descritta alla lettera a), a seguito di variazione per fusione del 17 giugno 2021, pratica n. TO0114697 (n. 40729.1/2021); al foglio 34, particella 281, subalterno 2, Strada Pascaretto n. 14, piano T-1, categoria A/3, classe 1, vani 5,5, superficie catastale totale 138 m², totale escluse aree scoperte 122 m², rendita catastale € 340,86 (l'unità immobiliare di cui sopra al punto b), a seguito di variazione per fusione del 17 giugno 2021, pratica n. TO0114625 (n. 40728.1/2021); al foglio 34, particella 272, subalterno 3, Strada Pascaretto n. 14, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 57 m², superficie catastale totale 65 m², rendita catastale € 282,61 (l'autorimessa), a seguito di variazione per fusione-diversa distribuzione degli spazi interni del 17 giugno 2021, pratica

n. TO0114699 (n. 40938.1/2021).

Sono comprese nella vendita le ragioni di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato che per legge, uso o consuetudine sono da ritenersi tali, tra le quali è ricompreso il bene comune non censibile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pinerolo al foglio 34, particella 193, subalterno 1, Strada Pascaretto n. 14, piano T, a seguito di variazione per soppressione di bene comune non censibile del 14 marzo 2017, pratica n. TO0081108 (n. 29974.1/2017).

L'area di insidenza e pertinenza dei menzionati corpi di fabbrica risulta altresì censita come segue al Catasto Terreni del Comune di Pinerolo al foglio 34, particella 272 (*ex* 193), ente urbano, superficie totale 05.75 (are cinque, centiare settantacinque), senza reddito, e al foglio 34, particella 281 (*ex* 193), ente urbano, superficie totale 03.22 (are tre, centiare ventidue), senza reddito, a seguito di variazione per frazionamento presentata in data 7 marzo 2017, prat. n. TO0072564 (n. 72564.1/2017).

L'immobile è pervenuto all'esecutata in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Mauro Paschetta del 24 novembre 2006, rep. n. 100806/7451, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pinerolo il 5 dicembre 2006 ai numeri 12333/8129.

Dalla perizia risulta che le unità immobiliari abitative di cui sopra al punto a) e b) si presentano in uno stato di manutenzione soddisfacente. Le aree di terreno pertinenziali denotano invece condizioni scadenti. I locali mostrano pavimentazioni con piastrelle tipo gres ceramico; le pareti interne sono ad intonaco tinteggiato, salvo quelle della zona cottura e dei bagni che mostrano parziale rivestimento con piastrelle eguali a quelle del pavimento. I bagni al piano terreno sono accessoriati di vasca, bidet e tazza sanitaria; quelli al piano primo di box doccia, bidet e tazza sanitaria. Le porte interne sono in tamburato di agglomerato ligneo ad un'anta. I serramenti con effetto legno sono in pvc / alluminio, con vetri camera effetto "inglesine". Per mezzo della botola esistente in corrispondenza del piano primo dell'abitazione sub a), corredata di scala retrattile, è possibile accedere al piano

sottotetto. Le unità immobiliari sono accessoriate di impianto idrico-sanitario, impianto elettrico ed impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico dell'abitazione sub b) risulta incompleto. La caldaia è collocata al piano sottotetto ed alimentata a GPL mediante serbatoio collocato su fondo attiguo, di proprietà di terzi. Non è stato possibile accertare se la caldaia risulti a corredo di entrambe le unità immobiliari in oggetto. In posizione antistante il lato sud del fabbricato sub b) vi è una rampa di scala che permette l'accesso al piano cantinato sottostante il fabbricato attiguo al lato est del compendio edilizio in oggetto, di proprietà di terzi.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E RELATIVI VINCOLI ED ONERI

L'immobile pignorato non fa parte di un condominio.

Con atto a rogito Notaio Mauro Paschetta del 19 giugno 2007, rep. n. 101380/7901, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pinerolo il 3 luglio 2007 ai numeri 7041/4702, è stato stabilito un vincolo pertinenziale avente ad oggetto l'autorimessa privata da destinare in modo durevole a servizio del fabbricato di abitazione principale.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla perizia risulta che l'edificio compendiate l'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.

Dalle indagini svolte dal perito (geom. Leonardo Di Brita) presso l'Archivio Edilizio del Comune di Pinerolo e, per quanto rinvenuto dai preposti Tecnici Comunali, per i fabbricati in oggetto risultano essere state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di inizio attività [ai sensi degli artt. 22 et 23 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.] protocollata in data 22 marzo 2007 al n. 0012825 [pratica n. 189/2007 D.I.A.] consistente in “*manutenzione ordinaria del tetto, ristrutturazione interna, recupero tettoia ad uso autorimessa ai sensi della L. 122/89*”, con la precisazione di quanto segue:

- con nota del Settore Urbanistica della Città di Pinerolo protocollata il 7 marzo 2007 viene riscontrata che la realizzazione del nuovo balcone sul prospetto nord-ovest risulta in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.C.;
- con nota 13 aprile 2007, protocollata il 16 aprile 2007, veniva comunicata la sospensione della pratica;
- Denuncia di inizio attività [ai sensi degli artt. 22 et 23 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.] protocollata in data 29 maggio 2007 al n. 0022709 [pratica n. 288/2007 D.I.A.], consistente in *“recupero tettoia ad uso autorimessa ai sensi della L. 122/89 e realizzazione di recinzioni”*;
- Denuncia di inizio attività [ai sensi degli artt. 22 et 23 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.] protocollata in data 21 gennaio 2009 al n. 0002455 [pratica n. 22/2009 D.I.A.], consistente in *“ristrutturazione dell’immobile per la realizzazione di due unità abitative e manutenzione straordinaria del tetto”*;
- Segnalazione certificata di inizio attività [ai sensi dell’art. 49, comma 4 bis, Legge n. 122/2010] protocollata in data 26 gennaio 2012 al n. 0003020 [pratica n. 36/2012 SCI], consistente nella *“variante finale alla D.I.A. n. 22 del 19/01/2009 – opere di ristrutturazione di una civile abitazione”*;
- Segnalazione certificata di inizio attività [ai sensi dell’art. 49, comma 4 bis, Legge n. 122/2010] protocollata in data 20 aprile 2012 al n. 0015604 [pratica n. 182/2012 SCIs], consistente nella *“variante 2 alla D.I.A. n. 22 del 19/01/2009 – lievi modifiche al prospetto sud-est”*.

Dalla documentazione acquisita si rileva inoltre quanto segue, con riferimento agli interventi di ristrutturazione dell’edificio di civile abitazione:

- La Denuncia di opere di conglomerato cementizio armato, con correlati documenti, fra cui il progetto strutturale delle opere, risulta presentata al Servizio Sismico di Pinerolo in data 01/06/2009 al n. 59347.

Il certificato di agibilità risulta essere stato rilasciato con nota del 26 giugno 2012 del

Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Pinerolo a decorrere dal 17 agosto 2012.

Dalla comparazione fra lo stato di consistenza assentito con le analizzate pratiche edilizie, con particolare riferimento alle già menzionate due ultime segnalazioni certificate di inizio attività [protocolgate il 26 gennaio 2012 et il 20 aprile 2012], e lo stato di fatto dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, avuto anche riguardo a quanto disposto dall'art. 34 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 in materia di tolleranze costruttive, si rileva la sussistenza, nel riscontrato stato di fatto, delle seguenti irregolarità e/o difformità, la cui realizzazione, da quanto emerso, è da ritenersi avvenuta in assenza di titolo abilitativo in linea edilizia:

a) porzione di piano soppalcato, con formazione di due locali, entrambi accessibili per mezzo di rampa di scala dipartentesi dal piano terreno, realizzata, in modo posticcio, in corrispondenza di parte del corpo di fabbrica / tettoia destinata ad uso autorimessa, censito come particella 272, sub 3;

b) una latrina realizzata in corrispondenza del piano terreno del precitato corpo di fabbrica;

c) una tettoia in legno, di costruzione posticcio, addossata al lato nord del fabbricato abitativo, sviluppantesi sul rispettivo fronte, nonché un balcone, anch'esso realizzato in modo posticcio, accessibile da porta finestrata della porzione di fabbricato censita come particella 281, sub 2;

d) un manufatto in muratura, con copertura, tipo barbecue, realizzato in corrispondenza dell'area di terreno pertinenziale tale unità immobiliare particella 281, sub 2, pressochè a ridosso del confine con la proprietà ad essa attigua di terzi;

e) setto divisorio realizzato in corrispondenza del soggiorno – angolo cottura al piano terreno dell'unità immobiliare urbana censita come particella 272, sub 2;

f) viceversa, in corrispondenza del soggiorno – zona cottura dell'unità immobiliare censita come particella 281, sub 2, il tramezzo divisorio assentito in linea edilizia, non risulta attualmente esistente nello stato di fatto.

Per le difformità riscontrate ai punti a), b), c) e d) l'aggiudicatario dovrà provvedere alla loro demolizione, con messa in pristino dei luoghi, a propria cura e spese, previa presentazione

di idonea pratica edilizia il cui costo stimato nella perizia redatta dal geom. Leonardo Di Brita, cui si rinvia per maggiori dettagli, ammonta approssimativamente ad Euro 1.500,00 oltre oneri accessori. In sede di formazione della prevista pratica edilizia si potrà opportunamente prevedere – quale CILA tardiva – la conservazione dello stato di fatto con riferimento alle opere di cui ai punti e) et f), mediante corresponsione della sanzione prevista, da ritenersi pari ad Euro 1.000,00.

L'aggiudicatario dovrà, altresì, espletare le apposite incombenze – fra cui, verosimilmente, l'effettuazione di attenta operazione strumentale topografica – volta ad accertare l'effettiva posizione dei confini verso le proprietà attigue di terzi. Il presumibile costo professionale per l'effettuazione del propedeutico rilievo metrico strumentale è stato stimato dal perito nell'importo di Euro 2.700,00 oltre oneri accessori.

SITUAZIONE CATASTALE E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla perizia si rileva che lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale, salvo le sopra descritte opere / manufatti, in relazione ai quali dovrà essere disposta la demolizione. Con riferimento all'unità immobiliare censita alla particella 281, sub 2, la rilevata assenza del tramezzo divisorio fra il soggiorno e la originaria cucina – comportando una modifica dello stato di consistenza – renderà necessaria la presentazione, presso la competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio, di denuncia di variazione per esatta rappresentazione planimetrica, per una incidenza professionale mediamente stimabile in circa Euro 450,00, oltre oneri accessori ed un importo a titolo di diritti da corrispondere pari ad Euro 50,00.

Entrambe le porzioni di fabbricato ad uso abitazione risultano prive di certificazione energetica. L'aggiudicatario, pertanto, assumerà a proprio carico ogni onere relativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili in oggetto risultano liberi ed inutilizzati e, peraltro, anche privi di elementi di mobilio e/o arredo.

* * *

L'immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima redatta dal geom. Leonardo Di Brita in data 1 aprile 2024, a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile, consultabile sui siti internet www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto 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 è fatta senza garanzia per vizi, per inosservanza delle norme urbanistiche e per quanto riguarda la certificazione energetica.

La vendita SENZA INCANTO avverrà mediante GARA TELEMATICA

ASINCRONA alle seguenti condizioni:

Prezzo base: € 112.000,00;

Offerta minima: € 84.000,00;

Aumenti minimi in caso di gara: € 1.000,00.

Termine ultimo per la presentazione delle offerte telematiche: **28 aprile 2025 ore 12:00;**

Udienza di apertura delle buste ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova udienza: **29 aprile 2025 alle ore 12:00;**

Durata dell'eventuale gara: dal 29 aprile 2025, immediatamente al termine delle operazioni di apertura delle buste, al 2 maggio 2025, alla medesima ora dell'inizio della gara (salvo autoestensione);

Udienza dell'eventuale aggiudicazione: 2 maggio 2025, nell'immediatezza dell'epilogo della gara.

Gestore della vendita: Astalegale.net S.p.A.

Si precisa che la gara avrà la durata di tre giorni e che eventuali modifiche del termine di

durata della gara (ora di inizio e fine) saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al momento dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Per il caso in cui la vendita senza incanto, per qualsiasi motivo, si concluda senza esito positivo, il professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita con gara telematica asincrona senza incanto o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, ai sensi degli artt. 631 e 631 bis c.p.c., nonché dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita si svolgerà mediante gara telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 del D.M. 32/2015 e le offerte dovranno essere presentate esclusivamente in via telematica a norma degli artt. 12 e 13 del medesimo decreto.

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

PERSONE FISICHE: indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione dei beni), residenza e 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; se l'offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore dall'amministratore di sostegno, 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. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del

tesserino di codice fiscale.

SOCIETA' ED ALTRI ENTI: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: 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 e dell'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. Il presentatore dovrà necessariamente 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 D.M. 32/2015.

PARTECIPAZIONE TRAMITE MANDATARIO SPECIALE: Il presentatore e l'offerente devono coincidere, a pena di inammissibilità dell'offerta. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, 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 Avv. Angela Cardello presso il suo studio in **Pinerolo, via Palestro n. 8**.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta dovrà essere redatta mediante il Modulo web ministeriale “*Offerta Telematica*” accessibile tramite apposita funzione “*INVIA OFFERTA*” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito del portale del gestore della vendita (www.spazioaste.it), al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i

documenti necessari, potrà essere generata l'offerta telematica.

Al termine dei passaggi indicati per la presentazione dell'offerta l'offerente dovrà:

- a) firmare digitalmente l'offerta;
- b) pagare il bollo digitale sul sito <http://pst.giustizia.it> “*Pagamenti di marche da bollo digitali*”, seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta;
- c) recuperare l'offerta cliccando sullo specifico URL ed inserendo la chiave unica di accesso fornitagli dal pvp al termine della procedura;
- d) inviare una pec all'indirizzo del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it allegando “il pacchetto dell'offerta” e la marca da bollo digitale mediante apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata (previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale).

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. All'offerta occorrerà allegare i documenti 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 il **28 aprile 2025 alle ore 12:00**.

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 p.e.c. di trasmissione dell'offerta.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere l'indicazione del lotto che si intende acquistare e il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso, e quindi € 84.000,00), nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva) e l'importo versato a titolo di cauzione con la data e il numero di CRO del bonifico effettuato.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- copia della contabile del versamento della cauzione;
- la ricevuta di pagamento del bollo dovuto per legge;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (cd. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la possibilità di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere altresì allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è un minorenne, dovranno essere allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale del minore e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o è sottoposto ad amministrazione di sostegno, dovranno essere allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, dovrà essere allegato il permesso di soggiorno

in corso di validità;

- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, dovrà essere allegato il certificato CCIAA dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

- se l'offerta è formulata da più persone, dovrà essere allegata copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata 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.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura “N.R.G.E. 165/2023 TRIBUNALE DI TORINO”, le cui coordinate IBAN sono: **IT 35 L 02008 30755 000107167767**.

La cauzione si considererà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. Il bonifico dovrà contenere l'indicazione nella causale “versamento cauzione”.

La copia della contabile del versamento eseguito dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente nel termine su indicato è causa di nullità dell'offerta. È consigliabile, pertanto, effettuare il bonifico entro i cinque giorni lavorativi precedenti il termine per la presentazione 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 ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente dovrà altresì procedere al pagamento del bollo di € 16,00 dovuto per legge.

Il pagamento si effettua in modalità telematica 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 telematica.

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

All'udienza, il delegato verificherà la regolarità delle offerte e darà inizio alle 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 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 29 aprile 2025 immediatamente al termine delle operazioni di apertura delle buste **e terminerà il giorno 2 maggio 2025** alla medesima ora dell'inizio della gara (salvo autoestensione).

Eventuali modifiche del termine di durata della gara saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al momento dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

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.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

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 si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata il giorno **2 maggio 2025** nell'immediatezza dell'epilogo della gara.

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

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro **120 giorni** dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta), decorrenti, in caso di gara tra più offerenti, dall'udienza di aggiudicazione che si terrà all'esito della gara e, in caso di unica offerta, dall'aggiudicazione all'esito dell'udienza di apertura buste.

Non saranno prese in considerazione offerte che prevedano un termine di pagamento superiore a 120 giorni, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Nell'offerta si consiglia, quindi, di calcolare il termine di pagamento a decorrere dal giorno di apertura buste.

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, nel termine di cui sopra, dedotta la

cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura “N.R.G.E. 165/2023 TRIBUNALE DI TORINO”, le cui coordinate IBAN sono: **IT 35 L 02008 30755 000107167767**.

L'immobile è gravato da mutuo fondiario, pertanto nei dieci giorni successivi all'aggiudicazione l'istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento, 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, il saldo prezzo corrispondente tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione versata.

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

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario o del creditore assegnatario tutte le spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli presenti sull'immobile, quelle del trasferimento comprensive di tutte le imposte dovute, degli onorari e delle relative volture. Il relativo conteggio dovrà essere ritirato dall'aggiudicatario a partire dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione presso lo studio del professionista delegato. 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.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

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

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

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'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 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").

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE.

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.

La visita dell'immobile sarà fissata nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 (esclusi i festivi) ed il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

Gli interessati hanno facoltà di contattare il custode per consultare gli atti di vendita, ricevere maggiori informazioni sull'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia pubblicato secondo le seguenti modalità:

- almeno quarantacinque giorni prima della data di 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;
- almeno cinquanta giorni prima dell'udienza di vendita mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (accessibile agli indirizzi <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://pvp.giustizia.it>) dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria, secondo le specifiche tecniche consultabili sullo stesso portale.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il *call center* attivo al numero ad addebito ripartito 848.780.013 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Per ulteriori informazioni sulle vendite giudiziarie è altresì a disposizione del cittadino il “Punto Informativo Vendite Giudiziarie” presso il Tribunale di Torino, corso Vittorio Emanuele II n. 130, ingresso al pubblico su via Giovanni Falcone, scala C, piano IV atrio, nei seguenti orari di apertura: martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 10:00 alle ore 13:00 – tel. 011.4328022. È inoltre attivo il numero verde 800.722.009 dal lunedì al venerdì dalle ore 9:30 alle ore 12:30 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

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 quella eventuale di aggiudicazione a seguito di gara, al fine di adottare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni. Maggiori informazioni al numero 0121.377493 o all'indirizzo mail

angela.cardello@gmail.com.

Pinerolo, 18 febbraio 2025

Il professionista delegato

Avv. Angela Cardello