

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

La sottoscritta **Avvocato Raffaella GARIMANNO**, nominata Professionista Delegato per le operazioni di vendita dal GOT Dott.ssa Jolanda NOLI, con ordinanza comunicata il 30 maggio 2024, nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. 540/2023**

visti

- le comunicazioni della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torino;
- gli artt. 569, 591 bis. 596 e 598 c.p.c., 161 ter disp. att. c.p.c. e art. 24 del D.M. 32/2015

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA**

**ASINCRONA**

del seguente immobile per la quota intera di piena proprietà:

**LOTTO UNICO**

nel **Comune di Volvera (TO), Via Rivalta 12 e precisamente:**

- Al piano secondo (sottotetto - terzo fuori terra) appartamento composto da soggiorno, sala da pranzo con angolo cottura, una camera, bagno con antibagno e balcone.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna media di 2,40 m circa.

- Al piano seminterrato la cantina contraddistinta dalla lettera "c" nella planimetria allegata al regolamento di condominio. L'unità è posta al piano seminterrato e ha un'altezza interna di 2,30 m circa.

Coerenze appartamento: vano scala, intercapedine, giardino condominiale e intercapedine

Coerenze cantina: sottosuolo di via Rivalta, cantina "d", corridoio comune e cantina "b".

**Estremi catastali**

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Volvera:

- Foglio 2, mappale 173, sub. 36, via Rivalta n. 12, piano S1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 76 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 76 mq, rendita 383,47€.

\*

Fabbricato costruito nel 1965, appartamento ristrutturato nel 2005.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica in quanto scaduto.

Regolamento di condominio depositato nei rogiti del Notaio Roberto Barone di Nichelino in data 25 ottobre 2006, repertorio 32796/15179, registrato a Moncalieri il 2 novembre 2006 al numero 1523 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo in data 10 novembre 2006 ai numeri 11438/7590.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risultava occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo registrato all'Ufficio territoriale di Rivoli in data 16/06/2021 al n. 003453-serie 3T sottoscritto il 21/05/2021 e con scadenza al 31/05/2025.

### **PRATICHE EDILIZIE**

- Certificato di Nulla Osta per la costruzione del fabbricato n. 20 e rilasciato in data 18/05/1965;
- certificato di Nulla Osta per sopraelevazione del fabbricato numero 58 rilasciato in data 31/07/1966;
- concessione Edilizia in sanatoria numero CONDONO/0029/C01 in data 07/12/1991;
- denuncia di Inizio Attività per opere di manutenzione straordinaria del fabbricato n. 5/05 presentata al Comune di Volvera in data 24/01/2005 e successiva variante n. 57/2005 presentata in data 05/04/2005;
- denuncia di Inizio Attività n. 61/2005 per il recupero ai fini abitativi dei locali in oggetto in data 9 aprile 2005 numero 5241/05 ai sensi degli articoli 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successivo certificato di collaudo finale in data 21 luglio 2006 attestante la conformità delle opere realizzate al progetto presentato con la succitata denuncia di inizio attività;
- denuncia di Inizio Attività n. 24/2006 per opere di straordinaria manutenzione del fabbricato presentata in data 3 marzo 2006;
- denuncia di Inizio Attività n. 61/2010 presentata in data 24/05/2010 per la modifica del balcone – OPERE NON REALIZZATE;
- il certificato di agibilità è stato richiesto congiuntamente alla presentazione della DIA 61/2005 protocollata in data 24/10/2006 n. 16950.

### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

Secondo il PRGC del comune di Volvera l'immobile fa parte dell'area normativa MA: Aree per attività miste-artigianali (Art. 33). Ricade inoltre in classe IIIb3 – pericolosità geomorfologica elevata e in classe IIa - pericolosità geomorfologica moderata (art. 51).

### **CONFORMITA'**

#### **CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CONFORME

#### **CONFORMITÀ CATASTALE:**

CONFORME

\*

Per una più accurata descrizione dell'immobile si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto Arch. Francesca Raffo, consultabile sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it).

\*\*\*

Il tutto 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, accessioni, ragioni e azioni nonché eventuali servitù attive e passive.

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

### **CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA**

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) Prezzo base: € 80.000,00=
- 2) Offerta minima: € 60.000,00=

- 3) Aumenti minimi in caso di gara: € 2.000,00=
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **23 SETTEMBRE 2024 ore 12,30.**
- 5a) Data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: **24 SETTEMBRE 2024 ore 15,00**, in Torino, Via Cavour n. 19.
- 5b) Data e ora inizio operazioni di vendita in caso di gara: **24 SETTEMBRE 2024 al termine dell'apertura e disamina delle offerte pervenute**
- 5c) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **27 SETTEMBRE 2024 alla stessa ora di inizio gara** (salvo autoestensione) seguirà aggiudicazione.
- 6) IBAN per deposito cauzione: **IT27 C030 4801 0000 0000 0096 937 presso la Banca del Piemonte S.p.a.**
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (www.astetelematiche.it)**

\*\*\*

Il sottoscritto Professionista delegato precisa che l'udienza di apertura delle buste e quella, eventuale, di aggiudicazione a seguito di gara saranno celebrate alla presenza delle parti nel luogo indicato dal delegato nell'avviso di vendita.

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: indicare 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; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario, dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità; per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, la partecipazione all'asta per l'acquisto dell'immobile, è consentito, in base alla normativa vigente, in presenza di un trattato internazionale che lo consenta o in presenza di una condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero. L'onere di dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza della detta condizione di reciprocità spetta all'offerente.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa". **Allegare all'offerta:** 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. **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 o ente.

Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura notarile 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:**

- 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 notarile 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.

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

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali dei gestori della vendita, ai quali 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, senza alterarne il contenuto od aprirla – pena l'invalidità del file e dell'offerta – 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.

**NB: È 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 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 12,30 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 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 p.e.c. di trasmissione dell'offerta.

### **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 superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva senza sospensione feriale dei termini), 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 e del bollo digitale.

### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente intestato a **“Esecuzione Immobiliare RGE 540/2023”**, le cui coordinate IBAN sono: **IT27 C030 4801 0000 0000 0096 937**; **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.**

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 eventuali oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario indicato dall'offerente, i cui estremi dovranno essere espressi 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> "Pagamento di bolli 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 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.

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.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

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 a cura del Professionista delegato **presso il proprio studio in Torino, Via Cavour n. 19.**

### **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. 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.

L'udienza nella quale verranno aperte e disaminate le eventuali offerte pervenute, ovvero qualora non sia pervenuta alcuna offerta verrà fissata una nuova vendita, si terrà presso lo studio del professionista delegato in Torino, Via Cavour n. 19, il giorno **24 SETTEMBRE 2024, ore 15,00.**

La conseguente eventuale gara avrà inizio il giorno **24 SETTEMBRE 2024 al termine dell'apertura e disamina delle offerte pervenute** e terminerà il giorno **27 SETTEMBRE 2024 alla stessa ora di inizio della gara.** 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. 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.**

#### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO.**

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

E' in facoltà dell'aggiudicatario profittare del mutuo fondiario, ove ancora in corso e ricorrendone i presupposti, purché, nei quindici 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 prezzo in unica soluzione **entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta)** tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura

o assegno circolare non trasferibile intestato a “Procedura Esecutiva Immobiliare RGE n. 540/2023”.

**Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare alla sottoscritta assegno circolare o effettuare un bonifico bancario per le spese ed i compensi necessari per il trasferimento.** Il relativo conteggio, salvo conguaglio, sarà comunicato a mezzo e-mail ovvero ritirato dall'aggiudicatario presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento telefonico al n. 011.5629162.

Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre all'onorario ed al rimborso delle spese dovuti al delegato per le formalità del trasferimento dell'immobile, il compenso e il rimborso delle spese dovuti per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno obbligatoriamente svolte dal delegato.

In caso di mancato, tardivo o incompleto versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c.

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

**Contestualmente al saldo prezzo, inoltre, l'aggiudicatario dovrà depositare il modulo per l'antiriciclaggio ai sensi dell'art. 585, 4 comma c.p.c.; in difetto, il decreto di trasferimento non potrà essere pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione.**

Infine, l'aggiudicatario dovrà dichiarare se intende esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile.

\*\*\*

### **FINANZIAMENTO IPOTECARIO PER L'ACQUISTO**

Chi partecipa all'asta, per pagare il prezzo di aggiudicazione per un importo non superiore al 70%-80% del valore dell'immobile, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile aggiudicato, ai tassi ed alle condizioni prestabilite 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"). In questo caso l'offerente dovrà darne comunicazione al professionista delegato.

## **CUSTODIA E VISITE ALL'IMMOBILE**

L'immobile è affidato in custodia all'Avv. Raffaella Garimanno con studio in Torino, Via Cavour n. 19 che svolgerà le relative attività personalmente e/o tramite propri collaboratori/ausiliari. Tutti coloro che intendono ottenere maggiori informazioni sull'immobile in vendita dovranno contattare il Custode al seguente numero di telefono 011.5629162 o all'indirizzo mail [r.garimanno@studiolegalegarimanno.it](mailto:r.garimanno@studiolegalegarimanno.it).

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.

## **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' STRAORDINARIA**

Il presente avviso di vendita, omesso in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, verrà, a cura dello scrivente Professionista Delegato e con spese a carico del creditore procedente: a) pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita; b) pubblicato integralmente, per estratto e con la relazione peritale, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte sui siti internet [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, al fine di esaminare le offerte pervenute e le eventuali istanze di assegnazione o di dare i provvedimenti conseguenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino, 11/06/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Raffaella Garimanno