

AVV. MARIA ELENA GARELLI
PIAZZA DESIDERATO CHIAVES 8/5 TORINO
011.2642245
maria.elena.garelli@gmail.com
maria.elena.garelli@pec.ordineavvocatitorino.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 870.2022

Il professionista delegato Avv. Maria Elena Garelli con studio in Torino, Piazza Desiderato Chiaves 8 int.5, nominato dal G.E. dott. ssa Francesca Alonzo con ordinanza in data 22 marzo 2024

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

ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, della piena proprietà del seguente immobile:

LOTTO UNICO

in Comune di Rivoli, Vicolo San Pietro n.5 :

piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato residenziale con accesso pedonale e carraio da Vicolo San Pietro n.5:

a) alloggio (secondo – 3° f.t. - sottotetto): composto di: ingresso/disimpegno, cucina, due camere, sottotetto, balcone su cortile e servizio igienico con accesso dalla scala comune; risulta alle coerenze (in senso orario con riferimento alla planimetria catastale): vano scala comune, vuoto su area comune, vuoto su via San Pietro, vuoto su area comune;

b) cantina (sottoscala) al piano seminterrato: costituisce pertinenza dell'alloggio ed è rappresentata nella planimetria catastale dell'alloggio di cui sopra; risulta alle coerenze (in senso orario con riferimento alla planimetria catastale): sottosuolo di area comune, corridoio da cui ha accesso, altra cantina;

c) autorimessa privata con accesso dal cortile ribassato rispetto alla via pubblica: risulta alle coerenze (in senso orario con riferimento alla planimetria catastale): area comune da cui ha accesso, corridoio comune, altra cantina, corridoio comune, altre proprietà a più lati.

Alle porzioni immobiliari di cui sopra, compete anche la comproprietà del Sub. 9 del Fg. 36, mappale 12 quale BCNC sia agli immobili oggetto di perizia che ad altri immobili (corrispondente - come da elaborato planimetrico che si allega – in particolare alla scala comune di accesso ai vari piani del fabbricato e cortile da cui si accede alle autorimesse)

Sono comprese nella vendita le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali per legge, uso e destinazione spettano ai locali qui compravenduti, che la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare, obbligandosi per sé ed aventi causa ad osservarlo e farlo osservare

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il CTU riferisce che il fabbricato, di cui fanno parte le porzioni immobiliari, è privo di Regolamento di Condominio.

Il CTU non ha rinvenuto negli atti notarili di cui sopra né presso la Conservatoria dei RR.II. di TO2, alcun vincolo di pertinenzialità relativo all'autorimessa.

Il CTU, per completezza, segnala che, non essendo la cantina (Fg. 36, mappale 12, Sub. 12) oggetto di trasferimento, la stessa avrà accesso dal corridoio comune

Resta inteso che l'accesso al corridoio comune verrà fruito anche dal proprietario del Sub. 17 per giungere alla zona contatori.

DATI CATASTALI

Le porzioni immobiliari di cui sopra, risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Rivoli (TO) come segue:

- per l'alloggio e la cantina sottoscala [di cui alle precedenti lettere a) et b)]: al Foglio 36, Mappale 12, Sub. 4, Cat. A/7, Cl. 1, Cons. 4 vani, Sup. Catastale 84 mq (totale escluse aree scoperte 83 mq), R.C. € 681,72, Vicolo San Pietro n. 5, piani S1-2.

- Per l'autorimessa [di cui alla precedente lettera c)]: al Foglio 36 Mappale 12, Sub. 5, Cat. C/6, Cl. 4, Sup. Catastale 23 mq, (superficie totale 25 mq), R.C. € 213,81, Vicolo San Pietro n. 5, piano S1

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo processuale (perizia del Arch. Gabriella Infante 14 novembre 2023 ed **integrazione** nonché allegati che si intendono in questa sede **integralmente richiamati**) risultano le seguenti notizie in merito alla situazione edilizia dell'immobile: si veda infra. Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato

Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c..

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

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere a depositare la relativa richiesta al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo processuale (perizia del Arch. Gabriella Infante 14 novembre 2023 ed **integrazione** nonché allegati che si intendono in questa sede **integralmente richiamati**) risultano le seguenti notizie in merito alla situazione edilizia dell'immobile:

PRATICHE EDILIZIE:

Premessa: il CTU evidenzia che nell'atto del 1994, il notaio rogante specifica testualmente:

“Articolo 3 :I condividenti da me ammoniti a sensi dell'articolo 26 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, dichiarano e garantiscono, ai sensi e per effetti dell'articolo e della legge stessa, che la costruzione dell'edificio compendiate i locali oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non è stata posta in essere alcuna delle opere di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, né comunque è intervenuta alcuna trasformazione, mutamento o modifica in contrasto con la normativa urbanistica o per le quali si richiedevano provvedimenti amministrativi”.

Il CTU, fatta questa doverosa premessa e a seguito di specifica istanza, ha ricevuto dal competente Ufficio Tecnico la seguente documentazione edilizia:

Nulla Osta n. 304/1962 del 17.07.1962 per la costruzione di nuovo fabbricato residenziale. Con riferimento alla tavola progettuale, si evince che il fabbricato – rispetto al vicolo San Pietro – è composto da piano seminterrato, primo (in realtà rialzato – 1° f.t.) e secondo (in realtà primo – 2° f.t.).

Completa il fabbricato il piano sottotetto non abitabile;

– Abitabilità n. 304/1962 del 15.04.1966;

– SCIA IN SANATORIA in data 07.03.2014 - prot. 14.329 (pratica edilizia 9394), per opere eseguite in difformità della licenza edilizia n. 304/1962 del 17.07.1962;

– SCIA in data 07.03.2014 - prot. 14412 (pratica edilizia 9395), per frazionamento di autorimessa doppia in due autorimesse singole;

– Concessione edilizia in sanatoria n. 4674/S del 26.10.1992 (progressivo n. 0205411107) relativo alla trasformazione della destinazione d'uso da sottotetto a mansarda abitabile (Domanda del 20.05.1987). Tale pratica edilizia è relativa all'alloggio oggetto di perizia.

NB: per completezza il CTU riferisce che la pratica edilizia del 2020 a nome del debitore, è relativa ad altro alloggio, non oggetto di perizia

REGOLARITA' URBANISTICA

Il CTU omette di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, avendo la presente procedura per oggetto un alloggio edificato su terreno pertinenziale della superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati (Art. 30 del DPR 380/2001).

- Dall'Estratto della tavola di azionamento del PRGC, si evince che le porzioni immobiliari ricadono in area di piano "8Rca6" ossia in area normativa residenziale consolidate di interesse ambientale;

- Dalla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'uso urbanistico, emerge che il fabbricato ricade in Classe II, definita come Settore caratterizzato da elementi di pericolosità geologica legati al grado di acclività e alla natura litologica del substrato.

REGOLARITÀ, IRREGOLARITÀ EDILIZIE E SANABILITÀ

Il CTU, come si evince anche dalla documentazione fotografica che si allega alla presente relazione di perizia e che fa parte integrante e sostanziale della presente, le porzioni immobiliari oggetto di perizia, in sede di sopralluogo sono risultate in molte parti inaccessibili per la presenza di una moltitudine di beni accatastati ed ivi depositati.

Per la presenza di tali grandi quantità di oggetti accatastati, non è stato possibile da parte del CTU effettuare un rilievo degli immobili necessario per riferire con precisione l'esistenza di difformità edilizie. Fatta questa doverosa e necessaria premessa, il CTU può solo riferisce che da una indagine visiva e sommaria emergerebbero difformità nella ripartizione interna e alcune porte interne degli ambienti, nello spostamento della porta di accesso all'alloggio (dalla scala comune) nonché modifiche ad alcune finestrate in facciata.

La certezza della sanabilità si otterrà solo all'atto di presentazione della documentazione al Comune (al più internamente si potrà ripristinare la situazione in conformità al condono edilizio).

Nel caso di sanabilità, l'aggiudicatario potrebbe presentare una pratica edilizia in sanatoria, con il pagamento della relativa sanzione nonché dei diritti e bolli di predisposizione e presentazione della pratica al Comune. Ottenuta l'approvazione dal Comune, dovrà essere presentata all'UTE la necessaria variazione catastale.

Al piano seminterrato, invece, dovrà essere demolita parzialmente una parete e realizzate altre due, per ottenere nuovamente l'accorporo della porzione indebitamente inglobata nell'immobile adiacente. È altresì necessario che sia realizzato un muro di delimitazione della proprietà di terzi attualmente inglobata nell'immobile oggetto di perizia.

Ai fini della presente procedura si stima – in via del tutto indicativa per le motivazioni sopra citate - che per l'attuazione di tali adempimenti (che necessitano di autorizzazione delle altre proprietà interessate dalla regolarizzazione) siano necessari complessivi € 8.500,00.

AGIBILITÀ

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rivoli, il CTU è in grado di riferire che il fabbricato residenziale è dotato di agibilità/abitabilità rilasciato in data 15.04.1966

Tuttavia, il Certificato è stato rilasciato quando il sottotetto non era ancora stato reso abitabile; pertanto l'alloggio oggetto di perizia è privo del certificato di agibilità.

Un maggior approfondimento deve essere effettuato in merito al "corridoio" indicato nella planimetria catastale dell'autorimessa (Sub. 5). In occasione del sopralluogo il CTU ha appurato che una porzione del locale adiacente è oggi accessibile esclusivamente dall'autorimessa oggetto di perizia, di fatto determinando una abusiva incorporazione

Il CTU ritiene opportuno segnalare che la planimetria del Sub. 5, allegata al rogito del 2014 è rimasta invariata rispetto a quella attuale

In entrambe le planimetrie, come si può notare, si riporta la dicitura “corridoio” Preme osservare che tale area indebitamente incorporata, ha quale unico accesso il “corridoio” indicato nella planimetria catastale del Sub. 5. Rilevata tale criticità, al fine di meglio comprendere se trattasi di corridoio di proprietà o “corridoio comune”, il CTU ha effettuato un ulteriore accertamento reperendo le planimetrie catastali degli altri immobili del piano seminterrato e più precisamente:

Sub. 12 (ulteriore cantina - pignorata);

Sub. 17 (deposito - non oggetto di perizia);

Sub. 16 (autorimessa – non oggetto di perizia)

Come si può chiaramente notare dalla planimetria del Sub. 17 (non oggetto di perizia), la porzione indebitamente incorporata è definita come “vano contatori” e il corridoio di accesso (del sub. 5 pignorato) è definito “comune” e pertanto non sarà oggetto di trasferimento.

Il CTU evidenzia che non è nota la posizione planimetrica della dividente tra l’autorimessa ed il “corridoio

Il CTU dal raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell’autorimessa (Sub. 5), emerge che una porzione della stessa risulta oggi incorporata nella proprietà adiacente e più precisamente nel Sub. 16 (catastalmente di proprietà di NNNN NNNN).

Originariamente, tale piccola area consentiva l’accesso alla centrale termica e pertanto l’autorimessa era gravata di servitù di passaggio pedonale (nel rogito del 08.11.1994 si specifica testualmente: “L’autorimessa di cui sopra, è gravata di servitù di passaggio pedonale per l’accesso alle cantine ed al locale caldaia”).

Oggi tale necessità è decaduta in quanto la centrale termica risulta oggi di proprietà di terzi e ha accesso dall’autorimessa censita al Sub. 16 (già Sub. 1) del Fg. 36, n. 12.

Il CTU in merito alla continuità delle trascrizioni ed a seguito degli accertamenti riferisce quanto segue: dalle visure nominative effettuate presso la competente Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2, non risulta trascritto atto di accettazione espressa di eredità; si è rinvenuto atto dispositivo – e più precisamente a rogito notaio ***del 08.04.2021, Rep. 1037/859, trascritto presso il competente Ufficio di Torino 2 il 22.04.2021 ai n. 17144/12600 - nel quale al quadro “D” della nota di trascrizione del citato Atto notarile, si specifica testualmente che “la de cuius signora ***era la madre del signor ***agli effetti pubblicitari, l’accettazione tacita di eredità si intende estesa a tutti gli immobili caduti in successione di competenza della presente conservatoria”.

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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, che l'alloggio è dotato di certificato energetico come emerge dall'accertamento esperito dal CTU presso il SIPEE (Sistema Informativo per le prestazioni energetiche degli edifici) della Regione Piemonte; lo stesso ha il protocollo n. 2022-101327-0002 ed è stato redatto dall'Arch. YYYY YYYY (invio al Sipee 22.03.2022 e scadenza il 22.03.2023). La scadenza segue le disposizioni di legge.

L'autorimessa e le cantine, ai sensi di legge, ne sono esenti.

SPESE CONDOMINIALI

Si invitano gli interessati all'acquisto a ricavare il dato dalla perizia in atti ovvero a richiedere aggiornamenti al Custode giudiziario: si fa in ogni caso espresso richiamo ai limiti di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

Il fabbricato è privo di regolamento di Condominio. Il CTU non ha rilevato altri elementi utili adottati per la ripartizione delle spese delle parti comuni.

Ritiene opportuno segnalare che nell'atto di divisione a rogito notaio Sergio Sindona del 08.11.1994 Rep. 43771/8792 di cui sopra, si specifica che “Compartecipazione alle spese e comproprietà parti

comuni sono a carico e a favore dei comproprietari in proporzione ai metri cubi di ogni singola unità immobiliare posseduta per quanto riguarda l'immobile sito in Rivoli, via San Pietro n. 5".

Un maggior approfondimento deve essere effettuato in merito al "corridoio" indicato nella planimetria catastale dell'autorimessa (Sub. 5). In occasione del sopralluogo il CTU ha appurato che una porzione del locale adiacente è oggi accessibile esclusivamente dall'autorimessa oggetto di perizia, di fatto determinando una abusiva incorporazione

ULTERIORI PRECISAZIONI

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.

La presente vendita 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 dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.





RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: prezzo base: € 58.000,00= (cinquantottomila)

OFFERTA MINIMA: € 43.500,00= (quarantatremilacinquecento /00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000 ,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 12 maggio 2025 ore 12:00 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 13 maggio 2025 ore 15:30

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Torino, Piazza Desiderato Chiaves 8 int.5

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT63T0200801109000107105705 Unicredit Spa

GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - www.astetelematiche.it

PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti *ex lege*, può partecipare alla vendita.

L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta; non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso.

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di "posta elettronica certificata" dell'offerente.

La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da distinte fasi ovvero:

1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;
2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui infra);
3. invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita 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, manuale che si invita a leggere con attenzione.

Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 ("Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta"), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.

Quanto a ciò si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.

Una volta inviata l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

= **il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;**

= **in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15. Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.**

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.00 del 12 maggio 2025

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12.00 del giorno di cui sopra.

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.

A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza

dell'offerta e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 32/2015, deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento **non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta)** con la precisazione che nel caso in cui all'udienza di delibazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

All'offerta devono essere allegati a pena di inammissibilità i seguenti documenti:

- = copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;
- = copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;
- = copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;
- = copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;
- = copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;
- = copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata".

I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

Indicazioni particolari:

- = se l'offerente è **minorenne**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto **incapace**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale.
- = gli **avvocati** possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta

per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.. Si precisa fin d'ora che nel caso di offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

A.4 – CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Banca del Piemonte S.p.A., le cui coordinate sono: IBAN: IT63T0200801109000107105705 intestato alla “Esecuzione Immobiliare n. 870.2022”

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno di presentazione delle offerte.

Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione “Versamento cauzione” e nessun'altra indicazione.

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

Il mancato accredito del bonifico nei termini indicati è causa di inammissibilità dell'offerta.

Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita, al netto di eventuali oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccreditata la cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando “Pagamenti di marche da bollo digitali” e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via email ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.

Al Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (scala C, 4° piano – stanza n. 41102 nei seguenti giorni ed orari: lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 **previo necessario appuntamento telefonico al n. 011/4329609**) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

E' possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

A.7 – CUSTODIA

DELEGATO

L'immobile è affidato in custodia al sottoscritto professionista delegato. Le attività di custodia saranno svolte dal sottoscritto professionista anche avvalendosi di ausiliari.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il professionista delegato ai seguenti recapiti

maria.elena.garelli@gmail.com; telefono: 011.2642245, cellulare 335.6941180 per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita. Le visite dell'immobile potranno essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

- B -

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio, in Torino, Piazza Desiderato Chiaves 8 int.5

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate presso il proprio studio in Torino, Piazza Desiderato Chiaves 8 int.5 nei seguenti giorni ed orari: lun-mar-mer 10.00-12.00 previo accordo con il delegato.

B.2 – OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero al normale indirizzo di "posta elettronica certificata" utilizzato per presentare 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.

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno 13 maggio 2025 ore 15.30

Il professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle offerte.

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.

In caso di unica offerta valida si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base di gara, dal valore dell'offerta dichiarata migliore.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale della presentazione dell'offerta.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, o al migliore offerente per l'ipotesi di mancata adesione alla gara, anche qualora questi non si colleghino al portale nel giorno fissato per la vendita.

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 durata di giorni 3 (tre) e avrà, quindi, **inizio il giorno 13 maggio 2025 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio**; in caso di rilancio presentato nei 3 (tre) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 3 (tre) minuti decorrenti dall'ultima offerta

(cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata per il **giorno 16 maggio 2025 alle ore 17.00**.

L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

Tutti i partecipanti riceveranno, dal gestore della vendita telematica, comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

B.3 – DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE E DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario, entro il versamento del saldo prezzo, dovrà dichiarare:

- a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;
- b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio);
- c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio (si veda il punto B.5 per il dettaglio);

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal sottoscritto professionista delegato a mezzo e-mail ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i cui oneri sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal sottoscritto professionista delegato.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al sottoscritto professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

B.5 – DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)

Ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., **nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza**, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso



lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).



B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Unitamente alla dichiarazione di cui sopra, il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica cd. antiriciclaggio di cui sopra.

B.7 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (<https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/>) o essere richiesto al custode.

* * * *

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge:

= almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.torino.it.

Torino, 05 marzo 2025

Il professionista delegato

Avv. Maria Elena Garelli

