

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO
Esecuzione Immobiliare n. 500/2023

* * * * *

La sottoscritta Avv. Annamaria Marcone, avvocato con studio in Torino, Via Massena n. 87, delegata per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. R.G.E. n. 500/2023 dal G.E. Dr.ssa Anna Castellino, con ordinanza del 12 gennaio 2024;

- viste le modifiche apportate al codice di procedura civile dal Dlgs 10 ottobre 2022 n. 149 e seguente correttivo;

- rilevato che in data 14 maggio 2024 aveva luogo il primo esperimento di vendita senza incanto e che questo andava deserto, di talchè veniva disposto un ulteriore tentativo di vendita senza incanto con riduzione del prezzo base;

- rilevato che in data 23 luglio 2024 aveva luogo il secondo esperimento di vendita senza incanto nell'ambito del quale il lotto unico veniva aggiudicato all'esito della gara terminata il 26 luglio 2024;

- rilevato l'aggiudicatario veniva dichiarato decaduto ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con decreto in data 25 novembre 2024, con cui il G.E. disponeva tra l'altro che il Professionista Delegato procedesse nelle operazioni di vendita;

- visti gli artt. 591bis e 576 c.p.c.;

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE BENI

Il lotto Unico risulta composto di un appartamento a TORINO Via Giambattista Pergolesi 176, della superficie commerciale di 49,57 mq per la quota di 1000/1000.

L'u.i. oggetto della presente esecuzione immobiliare è posta al primo piano (2° p.f.t.) in un edificio di 8 piani fuori terra, ad uso prettamente residenziale.

L'immobile è composto da ingresso, locale living con cucinino aperto, camera e bagno oltre alla cantina pertinenziale, quest'ultima distinta nell'atto di provenienza con la sigla "15/b" nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio.

Il portone d'ingresso è ligneo e blindato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con i rivestimenti in ceramica solo nel locale bagno e nel cucinino. I pavimenti di tutti i locali sono in monocottura. L'alloggio è dotato di due balconi, il primo comunicante con la camera e affacciato su via Pergolesi, il secondo è verandato, collegato all'area living e affacciato verso il cortile dello stabile. I serramenti interni sono lignei, quelli esterni lignei con doppio vetro.

L'impianto elettrico è incassato e l'alloggio è dotato di impianto citofonico.

Il riscaldamento è centralizzato, con distribuzione del calore a mezzo di termosifoni. L'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno posto nel balcone verandato.

L'alloggio versa in un buon stato di manutenzione.

Lo stabile è dotato di piano interrato, accessibile da una porta di metallo e vetro e da una rampa di scale. A questo livello è collocata la cantina pertinenziale dell'alloggio oggetto di perizia. La porta è metallica con serratura, il pavimento è piastrellato, le pareti sono in cemento con al soffitto l'estradosso non intonacato del solaio in laterocemento.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Da ricerca presso il Sistema Informativo effettuata dal C.T.U. per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE), si evince che l'u.i. sia dotata di Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), codice A.P.E. 2016 207450 0032, data invio 31/05/2016, data scadenza 31/05/2026, Classe energetica F. Il certificatore è il Geom. XXX, iscritto al Collegio Geometri, matricola XXX.

COERENZE

* Appartamento (da atto di compravendita): vano scala, cortile, altra u.i., via Pergolesi e altra u.i.

* Cantina (da atto di compravendita): corridoio comune, sottosuolo cortile, altra u.i., altra u.i.

DATI CATASTALI

Il lotto unico risulta così accatastato: foglio 1144 particella 141 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 49 mq, rendita 472,56 Euro, indirizzo catastale: Via Pergolesi Giambattista n. 176, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Dati derivati da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

SITUAZIONE URBANISTICA – PRATICHE EDILIZIE

Permesso di Costruire N. 1958-1-10547, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Casa a 6 e 8 p., presentata il 01/01/1958 con il n. 1958-1-10547 di protocollo, rilasciata il 30/06/1958 con il n. 856 di protocollo, agibilità del 26/11/1958 con il n. 734 di protocollo.

Richiesta abitabilità presentata il 05/07/1958, prov. del 26/11/1958, n. pratica 1958-2-80044.

DIFFORMITA' EDILIZIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

abbattimento di muro divisorio tra ingresso e soggiorno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Ripristino del tramezzo, fornitura e posa di nuovo serramento interno, intonacatura del nuovo tramezzo da ambo i lati, tinteggiatura del locale soggiorno e dell'ingresso.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Costi solamente stimati per il ripristino del tramezzo tra ingresso e soggiorno, fornitura e posa di serramento, intonacatura e tinteggiatura di ingresso e area soggiorno: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Si precisa come, alla data del sopralluogo del c.t.u., l'u.i. presentasse alcune difformità rispetto allo stato autorizzato, come da permesso di costruire 1958_1_10547. La principale è l'abbattimento del muro divisorio tra ingresso e soggiorno, unificando l'area di disimpegno con l'area giorno e il cucinino. Non sussiste più dunque un locale di disimpegno con funzione di antibagno. Si puntualizza come sia obbligatoria la presenza di un antibagno per il rispetto dei requisiti igienico-sanitari (art. 77.3 del Regolamento Edilizio di Torino). Si ipotizzano i costi per il ripristino del tramezzo con posa di serramento, secondo gli elaborati progettuali del P.d.C. del 1958. Si specifica come tali costi siano solo indicativi, e da verificare all'atto dell'intervento. Durante il sopralluogo sono emerse altre lievi difformità relative ai tramezzi interni e al posizionamento delle porte. Tali difformità rientrano nei limiti delle tolleranze costruttive, come da Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519 prime indicazioni per l'attuazione dell'articolo 6 bis della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 "Norme in materia edilizia e modifiche alla

legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)", oltre a quanto previsto all'art.67 del Regolamento edilizio di Torino "Misure di cantiere e eventuali tolleranze".

Le difformità sono regolarizzabili mediante: costi professionali non quantificabili per la presentazione di eventuale pratica edilizia.

Si precisa come, alla data del sopralluogo del c.t.u., si siano osservate alcune difformità relative alla rappresentazione del piano interrato rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici del permesso di costruire n. pratica 1958_1_10547. La scala di accesso al piano interrato presenta una rampa di scale terminante con un pianerottolo e ulteriori gradini da ambo le direzioni per raggiungere la quota di calpestio delle cantine. Da stato autorizzato, risulta una sola rampa di scale. Inoltre, la cantina pertinenziale all'alloggio oggetto di perizia è l'ultima di una serie di quattro cantine, come rappresentato nella planimetria del regolamento di condominio. Rispetto a quanto autorizzato, si è documentata una diversa distribuzione dei locali cantina, con la traslazione del vano scala del numero civico attiguo rispetto ai disegni. Si auspica un'approfondita analisi dell'intero complesso a cura di un professionista abilitato, per l'incarico della verifica dello stabile per le difformità da sanare o rientranti nei limiti della tolleranza costruttiva, con l'eventuale presentazione di pratica in sanatoria, da concordarsi con l'Ufficio Tecnico di Torino. Attualmente i costi e le spese professionali non sono quantificabili, a seguito della soppressione delle tariffe professionali. Si precisa come i costi siano da imputarsi al condominio e da ripartirsi alle singole proprietà.

Sono state rilevate le seguenti difformità: Stato dei luoghi non conforme, ma regolarizzabile.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Aggiornamento visura catastale con inserimento piano S1: € 100,00.

Nella visura catastale manca l'indicazione del piano S1 del locale cantina.

La planimetria catastale è conforme con quanto autorizzato dal P.d.C. 1958_1_10547.

Lo stato dei luoghi non è conforme, ma è regolarizzabile con un intervento di ripristino, così come descritto nel paragrafo Conformità edilizia.

A seguito del ripristino dei luoghi, la planimetria catastale sarà conforme.

SPESE CONDOMINIALI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 775,38

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 1.372,84

Millesimi condominiali: 14

L'amministrazione ha fornito al C.T.U. le tabelle con i conguagli degli ultimi due anni a partire dalla data del pignoramento.

Per le spese di esercizio dal 01.05.2022 al 30.04.2023, risulta un insoluto pari a €. 1.037,46.

Da preventivo dal 01.05.2023 al 30.04.2024, risulta un debito verso il condominio di €. 335,38 per il mancato pagamento delle prime tre rate (giugno, luglio, settembre).

Come da preventivo, la gestione del riscaldamento 2023/2024 ammonta a 386,94€ suddiviso in 6 rate a partire dal 30/10/2023. Alla data della perizia, la prima rata non è ancora scaduta.

Dalla lettura del regolamento di condominio, non si evincono particolari obblighi o doveri. Si precisa come vengano normati i consueti diritti e doveri dei condomini, senza particolari eccezioni o restringimenti.

Si sottolinea come il conteggio definitivo degli insoluti e delle spese condominiali scadute o scadenti in futuro, saranno da verificare al momento del trasferimento del bene e saranno a cura e a carico dell'acquirente.

Non risultano vincoli storici o paesaggistici sullo stabile.

Si precisa come non sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

PRATICHE EDILIZIE

Da Piano Regolatore Generale del Comune di Torino, lo stabile di cui l'u.i. oggetto di esecuzione fa parte, è compreso in un'area di piano Residenza R2, codice ZUSA21, Zona Urbana Storico Ambientale 21. Da Decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444, l'edificio risulta in Zona B, con altezza edificio di 27.89 m. La valenza storica è "non monumentale". Per una completa descrizione del piano normativo, si rimanda al PRGC del Comune. Per eventuali interventi edilizi e opere di ristrutturazione, si rimanda alle Norme urbanistiche edilizie di attuazione del Comune di Torino.

Permesso di Costruire N. 1958-1-10547, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Casa a 6 e 8 p., presentata il 01/01/1958 con il n. 1958-1-10547 di protocollo, rilasciata il 30/06/1958 con il n. 856 di protocollo, agibilità del 26/11/1958 con il n. 734 di protocollo.

Richiesta abitabilità presentata il 05/07/1958, prov. del 26/11/1958, n. pratica 1958-2-80044

PROVENIENZA

L'unità immobiliare pervenne per atto notaio *** DATO OSCURATO *** , del 29/07/1998, rep. 112130/10097 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Torino 1 il 05/08/1998 al n. 22545 del registro generale e al n. 14743 del registro particolare. A favore *** DATO OSCURATO *** , nata a Torino il 21/02/1969 per la piena proprietà, contro *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , titolare per quota ½ di piena proprietà in separazione di beni e *** DATO OSCURATO *** , nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , titolare per quota ½ di piena proprietà in separazione di beni.

STATO OCCUPAZIONALE

Il contratto di locazione tipo 4+2, stipulato il 29/10/2022, con scadenza il 31/10/2026, registrato il 05/11/2022 a Ufficio Territoriale di Torino 2 ai nn. 007811 serie 3T indicato nella relazione peritale risulta cessato per il recesso del conduttore.

L'immobile risulta libero.

* * * * *

Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti. La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche.

* * * * *

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto Arch. Maurizio Savio del 2.11.2023, consultabile sui siti internet www.tribunale.torino.it; www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it.

* * * * *

LOTTO UNICO

PREZZO BASE: € 45.000,00 (*quarantacinquemila/00*)

OFFERTA MINIMA: € 33.750,00 (*trentatremilasettecentocinquanta/00*)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 500,00 (*cinquecento/00*)

* * * * *

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento d'importi con decimali.

GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie in linea S.p.a.

* * * * *

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12,00 del 10 febbraio 2025** esclusivamente in via telematica a norma degli articoli 12 e 13 del D.M. n. 32 del 26/02/2015.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Chiunque, eccetto il debitore o altro soggetto cui è fatto divieto per legge, può partecipare alla vendita.

1) L'offerta deve essere redatta **mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione 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 dovrà essere inviata all'apposito 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 apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

2) Il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" è pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf) e messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contiene le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, che si consiglia di consultare; una versione ridotta di tale manuale è consultabile sui portali dei gestori delle vendite.

3) I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

4) Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta; l'offerta si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata **entro le ore 12,00 del 10 febbraio 2025**; 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.

5) Le offerte presentate sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta che sarà acquisita definitivamente dal Portale e conservata dal Portale stesso in modo segreto.

6) Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

7) **L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica.** Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali" seguendo le istruzioni indicate nel manuale per l'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa.

8) La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente intestato al Tribunale Ordinario di Torino - Procedura "Tribunale Ordinario di Torino E.I. 500/2023" le cui coordinate IBAN sono le seguenti: **IT 46 A 03268**

01007 052198540310; 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. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile. Il bonifico dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

9) 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.

* * * * *

L'offerta può essere presentata anche da avvocato per persone da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

L'offerta d'acquisto è irrevocabile ex art. 571 c. 3 C.P.C. e deve contenere:

- **Persone fisiche:** indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile, con indicazione se coniugato, del relativo regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni), residenza e recapito telefonico dell'offerente. In caso di persona fisica coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni, indicare i dati completi del coniuge.

Allegare alla busta telematica: copia della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), copia del codice fiscale, certificato di stato civile o certificato di matrimonio.

Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata nella busta telematica.

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

- **Società ed altri Enti:** indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al registro imprese, codice fiscale e recapito telefonico. Allegare all'offerta telematica: copia della carta di identità del legale (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità) copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente da cui risultino i dati del legale rappresentante ed i relativi poteri. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante.
- **Indicazione del lotto** che si intende acquistare **e il prezzo offerto** (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) nonché i tempi del saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni; l'offerente potrà dichiarare, trovandosi nelle condizioni di legge, di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa.
- **Allegare** la documentazione attestante il versamento (copia della contabile) della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura, specificando nella causale del bonifico "versamento cauzione"; in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico ed al netto degli oneri bancari.
- **Inoltre, quando l'offerta è formulata da più persone, occorre allegare copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.**

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

* * * * *

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

ASSISTENZA

Per l'assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it, oppure contattare il call center al numero 848.58.20.31 oppure centralino 0586/20141 dalle ore 9:00 alle 12:00 e dalle 15:00 alle 17:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Presso il tribunale di Torino scala C, piano IV - Atrio è aperto il martedì, il mercoledì e giovedì dalle 10:30 alle 12:30 uno sportello informativo vendite giudiziarie presso il quale è possibile ricevere:

- ***assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica;***
- ***supporto tecnico e informativo nella predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica***

MODALITA' DELLA 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 a cura del Professionista delegato Avv. Annamaria Marcone presso il proprio studio in **Torino, Via Massena n. 87**.

Il Professionista Delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza delle offerte. L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno 11 febbraio 2025 ore 16,00 presso lo studio del legale delegato Avv. Annamaria Marcone in Torino Via Massena n. 87.

Nel caso non vengano presentate né offerte né istanze di assegnazione verrà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'articolo 631 c.p.c. o dell'articolo 164 bis disp att. c.p.c.

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

Se vi saranno più offerte valide si procederà, ai sensi dell'articolo 573 c.p.c., alla gara telematica asincrona tra gli offerenti.

- 1) Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata 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;
- 2) 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;
- 3) alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide, le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno;

- 4) la gara che si svolgerà **con modalità asincrona** avrà **inizio il giorno 11 febbraio 2025 al termine dell'apertura delle buste e terminerà il giorno 14 febbraio 2025 alla stessa ora**; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di 1 minuto decorrente dall'ultima offerta, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci;
- 5) ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.
- 6) 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**.
- 7) Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
 - 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 nel deposito dell'offerta.
- 8) Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.
- 9) Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente o del migliore offerente di cui al punto 7), l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva, stilando apposito verbale, all'udienza fissata il **14 febbraio 2025 ore 16,00** e comunque dopo l'epilogo della gara.

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

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO.

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

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in unica soluzione **entro 120 giorni** dall'aggiudicazione (**ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta o previsto in fase di gara**).

Il residuo prezzo deve essere versato nel termine di cui sopra tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura ovvero tramite assegno circolare intestato "**Esecuzione Immobiliare Trib. Torino R.G.E. 500/2023**" consegnato presso lo studio del Professionista Delegato.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio sarà comunicato a mezzo e-mail ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso il domicilio del delegato, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

In caso di **mutuo fondiario**, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso l'Avv. Annamaria Marcone, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 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, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 385/93, subentrare nel contratto di mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

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 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.

Ai sensi dell'art. 585, quarto comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta assoggettata ad imposta di bollo cartaceo e resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione ovvero al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del dlgs 231/2007.

Si precisa che, ai sensi del novellato art. 587 c.p.c. **"Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto"**.

Entro il termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà altresì dichiarare se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali.

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

Tutte le informazioni relative all'immobile posto in vendita sono reperibili senza spese presso lo studio del Delegato, previo appuntamento, presso il Custode, presso il Punto Informativo Vendite Giudiziarie, presso il Tribunale di Torino, C.so Vittorio Emanuele II n. 130 – Torino, ingresso su Via Giovanni Falcone, scala C – piano IV – ATRIO – nei seguenti orari: martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 10,30 alle ore 12,30.

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

L'immobile è affidato in custodia al professionista delegato Avv. Annamaria Marcone; per informazioni sull'immobili in vendita e per concordare i tempi dell'eventuale visita, contattare: fra.mor.servizi@gmail.com, tel. 011/19.82.61.65/61.27– fax 011/556.12.26.

N.B. 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.

Come da indicazione della Sezione Esecuzioni Immobiliari, non potranno essere prese in considerazione richieste di visita provenienti da operatori professionali allorquando gli stessi dichiarino di agire per conto di altri soggetti, propri clienti.

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

PUBBLICITA'

La pubblicità del presente avviso, (omesse le generalità della persona fisica esecutata, la denominazione o ragione sociale della società esecutata ed i relativi amministratori) dovrà essere effettuata:

- 1) mediante pubblicazione come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima della vendita;
- 2) mediante pubblicazione almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte in forma integrale e per estratto unitamente alla perizia in atti rispettivamente sui siti internet www.tribunale.torino.it www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé, presso lo studio del Delegato, avv. Annamaria Marcone, in Torino, via Massena n. 87, per l'udienza di apertura delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute ed al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino, 27 novembre 2024

La Professionista Delegata
(Avv. Annamaria Marcone)