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

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. 384/2021**, il Professionista dott. **Dott. Gian Franco BURI**, delegato dal G.E. **Dott.ssa Jolanda NOLI**, con ordinanza di delega in data 3 maggio 2024,

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**

**MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti immobili:

**LOTTO UNICO**

Nel comune di **COLLEGNO (TO), corso Francia n. 113/E** appartamento al piano terreno in condomino, composto da ingresso-disimpegno, due camere, tinello e cucinino, servizio igienico, ripostiglio e un balcone-veranda sul lato di ponente. Dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano ed elementi radianti in alluminio. Cantina al piano sotterraneo

L’immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Collegno (TO) come segue:

* foglio 8 particella 2077 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 464,81 Euro; indirizzo catastale: Corso Francia n. 113/E, piano: Terreno esattamente intestato all’esecutato.

Coerenze: Appartamento al piano terreno: Da nord in senso orario, altro appartamento, cortile comune, altro appartamento, vano ascensore, vano scala comune e cortile comune. Cantina al piano sotterraneo: altra cantina, terrapieno cortile comune, altra cantina e disimpegno comune.

Cantina (1° piano interrato, 1° p.e.t.): Corridoio comune, altra U.I., cortile, altra U.I.

**REGOLARITA’ EDILIZIA E URBANISTICA**

**PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

**PRATICHE EDILIZIE:** Permesso edilizio **N. 226**, per lavori di costruzione di fabbricato, presentata il 12/05/1967 con il n. 112 di protocollo, rilasciata il 18/12/1967 con il n. 226 di protocollo, agibilità del 28/11/1975 con il n. 17 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Fabbricato in Collegno c.so Francia n° 113/E.

Non risultano presentate richieste di variante.

**SITUAZIONE URBANISTICA:** PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 51 del 21.05.2002 e successiva rettifica con Delibera C.C. n. 102 del 13.09.2002, approvato con Delibera Giunta Regionale n. 10-9436 del 26.05.2003 e pubblicato sul B.U.R. n. 23 del 05.06.2003, l'immobile ricade in zona Santa Maria - Regina Margherita. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme Tecniche di Attuazione con varianti e modifiche approvate al 31 gennaio 2022 Ambito normativo CAS - Case alte su strada. Il titolo è riferito solamente al Fabbricato in Collegno c.so Francia n° 113/E-F

**GIUDIZI DI CONFORMITÀ - CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Trasformazione abusiva del balcone in veranda e perimetrazione cantina non prevista nel progetto originario (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 37 dpr 380/01, per la veranda e comunicazione tardiva di opere interne, per la cantina L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: redazione e invio S.C.I.A. per condono veranda, diritti di segreteria e sanzione pecuniaria: €.2.500,00, redazione e invio C.I.L.A. per sanatoria opere interne, diritti di segreteria e sanzione amministrativa: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento in Collegno, c.so Francia, 113/E, censito al

Catasto Fabbricati Foglio 8 particella 2077 Subalterno 2

**CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risulta variata in veranda la destinazione del balcone (normativa di riferimento: vigente).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Catastale per diversa distribuzione interna L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: redazione e invio telematico Denuncia di Variazione catastale e tributi: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento in Collegno, c.so Francia, 113/E, censito al

Catasto Fabbricati Foglio 8 particella 2077 Subalterno 2

**CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: P.R.G.C. vigente) L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato in Collegno c.so Francia n° 113/E

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA** Dalla verifica effettuata presso il Sistema Informativo per le Certificazioni Energetiche degli Edifici (SIPEE) della Regione Piemonte l’immobile **non** **risulta dotato** di Attestato di Prestazione Energetica.

**IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIARIO** (si legga, infra, nelle condizioni di aggiudicazione per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario e di pagamento ai sensi della legge speciale).

**OCCUPAZIONE:** l'immobile risulta occupato con contratto di Locazione agevolata di immobile abitativo L.431/98, stipulato il 01/02/2021, con scadenza il 31/01/2024, registrato il 16/02/2021 a Torino 3 ai nn. 1725 SERIE 3T, il canone di locazione da contratto è di € 5.880,00 annui.

**CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA**

1. prezzo base: € **88.900,00** (ottantottomilanovecento/00);
2. offerta minima: € 66.675,00 (sessantaseimilaseicentosettentacinque/00);
3. aumenti minimi in caso di gara € 3.000,00 (tremila/00);
4. termine di presentazione delle offerte: 07 ottobre 2024 ore 12:00;
5. data, ora e inizio operazioni di vendita ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita**: 08 ottobre 2024 ore 10:00,** in Torino Via B. Drovetti, 18;
6. IBAN C.C. per deposito cauzione **IT 09 X 0326801004052668898110**;
7. Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Astalegale.net S.p.a.** (spazioaste.it);
8. data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 11 ottobre 2024 ore 10:00 (salvo autoestensione).

\*\*\*

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. L’offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette “prima casa” e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell’immobile. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale. 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 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. Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

**LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del Professionista delegato al seguente indirizzo: presso il proprio studio, in **Torino, Via Drovetti, 18**.

**PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE**

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, al quale 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](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.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il “Manuale utente per l’invio dell’offerta” messo a disposizione dal Ministero delle 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 12:00 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 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), 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.

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest’ultimo non inferiore al 75% del prezzo base) deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura “esecuzione immobiliare n. 914/2021” presso Banca Sella Agenzia n. 58 Torino, le cui coordinate IBAN sono: **IT 09 X 0326801004052668898110**.

La cauzione si riterrà versata solamente se l’importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di 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 oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati 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 sit[o http://pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it/) “Pagamenti di marche da bollo digitali”, seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l’invio dell’offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all’offerta trasmessa all’indirizzo PEC del Ministero.

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.

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l’offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it) 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, dal valore dell’offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal Professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno 08 ottobre 2024 alle ore 10:00 e terminerà il giorno 11 ottobre 2024 alle ore 10:00; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di tre minuti decorrenti dall’ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione).

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

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell’eventuale periodo di autoestensione,

l’offerente che avrà effettuato l’offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. 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 all'udienza fissata al 11 ottobre 2024 ore 10:00.

L’aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall’aggiudicazione.

Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall’aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell’art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il temine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad ESECUZIONE IMMOBILIARE 384/2021 e consegnato presso lo studio del Professionista delegato.

Nei dodici giorni successivi all’aggiudicazione l’istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l’ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l’ipotesi che l’aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all’art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385) nonché indicare a quali condizioni l’aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l’ammontare dell’intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l’ipotesi in cui l’aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà). L’aggiudicatario che intenda profittare, ai sensi dell’art 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall’aggiudicazione, all’istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

L’aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente al Professionista delegato – che provvederà a riversare l’importo all’Istituto mutuante - entro il termine di giorni 120 dall’aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell’Istituto medesimo per capitale, accessori e spese.

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.

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

Insieme al prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall’aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

L’eventuale somma in eccesso verrà restituita all’avente titolo ad avvenuta esecuzione delle formalità.

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

Tutte le informazioni relative all’immobile posto in vendita sono reperibili senza spese presso lo studio del Delegato, 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](http://www.abi.it/) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

**CUSTODIA**

E’ delegato custode il Dott. Gian Franco BURI, il quale si avvale quale propria ausiliaria nell’espletamento delle attività di custodia, del SERVIZIO CUSTODIE con sede operativa in Torino Corso Vittorio Emanuele II, 78 (contattabile ai seguenti recapiti: mail: fra.mor.servizi@gmail.com; telefono: 01119826165). Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita, che potrà essere fissata nei giorni feriali dalle ore 9 alle ore 19 ed al sabato dalle ore 9 alle ore 13.

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.

**PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sia:

1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima della vendita; 2] pubblicato 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 sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) , [www.tribunale.torino.it.](http://www.tribunale.torino.it.)

\*\*\*

**DISPONE**

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute, e per l'udienza di incanto al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino, 16 maggio 2024

Il professionista delegato

Dott. Gian Franco BURI