

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 870.2022, il Professionista Avv. Maria Elena Garelli delegato dal G.E. Dott.ssa Francesca Alonzo con ordinanza di delega in data 22 marzo 2024

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO:

In **Rivoli (Torino)**, 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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta abitato dal debitore.

Il tutto come ampiamente e dettagliatamente descritto nella perizia in atti, con tutte le servitù attive e passive e nello stato di fatto in cui attualmente si trova. La vendita è fatta a corpo e l'immobile viene trasferito con ogni diritto ed accessorio, pertinenza frutto e servitù, con la quota di

comproprietà delle parti comuni della casa considerate per legge e come specificate nell'art. 1117 del codice civile e nel regolamento di condominio depositato con atto notarile.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40 sesto comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47

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 .

SITUAZIONE EDILIZIA

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 condidenti 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.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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.

VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

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 (Fig. 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.

CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

In relazione agli accertamenti eseguiti presso l'ufficio il Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici, il Comune di Rivoli ha emesso Decreto per la destinazione delle terre appartenenti al demanio comunale al 06.05.1939 (art. 39 del Regolamento di esecuzione del 26.02.1928) e tra essi non ricade il terreno sul quale gravano i beni oggetto di perizia.

SPESE CONDOMINIALI

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

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 cujus 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”.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

1) prezzo base: € 75.000,00=(settantacinquemila)

2) offerta minima: € 56.250,00=(cinquantaseimiladuecentocinquanta/00)

3) aumenti minimi in caso di gara € 1.000= (mille);

4) termine di presentazione delle offerte: 17 febbraio 2025 ore 12:00;

5a) data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita 18 febbraio 2025 ore 15:30

5b) data, ora e luogo e inizio eventuale gara: 18 febbraio 2025 ore 16:00

6) IBAN C.C. per deposito cauzione: IT63T0200801109000107105705 Unicredit Spa;

7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

8) data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 21 febbraio 2025 ore 16:00 (salvo autoestensione).

9) Aggiudicazione definitiva in caso di gara: 21 febbraio 2025 ore 17:00

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, Piazza Desiderato Chiaves 8/5

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA TELEMATICA

L’offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web “**Offerta Telematica**” accessibile tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all’interno dell’annuncio pubblicato sul portale www.astetelematiche.it Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell’offerta telematica che dovrà essere inviata a un 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, dovrà essere sottoscritta con firma digitale e inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nel modulo web ministeriale “Offerta Telematica” è disponibile il “Manuale utente” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Si precisa che, a pena di inammissibilità dell’offerta, il presentatore dell’offerta non può essere

soggetto diverso dall'offerente, e che 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 32/2015.

Si avvisa l'offerente che il file generato non deve essere in alcun modo ridenominato e 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 Delegato

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

1. il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. l'indicazione del referente della procedura;
6. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
7. il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
8. il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione) ;

9. l'importo versato a titolo di cauzione;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
12. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **“Esecuzione Immobiliare n. 870.2022”** al seguente **IBAN: IT63T0200801109000107105705** e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **“Esecuzione Immobiliare n. 870.2022 versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
2. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
3. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”) salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario;
4. se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
5. se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del

- documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
6. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
 7. se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
 8. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 9. se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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

ASSISTENZA

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31

telefono: 0586/20141, email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare a una gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma. Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino, Corso Vittorio Emanuele II, 130 - 10138 Torino (TO)
Ingresso al pubblico su via Giovanni Falcone, SCALA C - PIANO IV – STANZA N. 41102

Orari di apertura al pubblico: lunedì- giovedì – venerdì, dalle ore 9.30 alle ore 12.30.

Necessario appuntamento telefonico al numero 011/4329609

MODALITA' DELLA VENDITA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita

invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita (www.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 18 febbraio 2025 alle ore 16:00 e terminerà il giorno 21 febbraio 2025 alle ore 16:00**; 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 21 febbraio 2025 ore 17:00.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel termine eventualmente inferiore indicato nell'offerta).

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

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine 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 870.2022 consegnato presso lo studio del Professionista 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.

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 (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia (omesso il nominativo del soggetto esecutato e di eventuali soggetti terzi):

(a) pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita

b) 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 perizia sui siti internet

www.tribunale.torino.it e www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it;

CUSTODIA

E' delegato custode l'Avv. Maria Elena Garelli, (contattabile ai seguenti recapiti: mail: maria.elena.garelli@gmail.com; telefono: 011.2642245). Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita. Le visite degli immobili richieste dagli interessati potranno essere 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.

NB: La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.

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

Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28.02.2020.

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

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, 03 dicembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Maria Elena Garelli