

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 124/2024, il Professionista Avv. Lina CUTRUPI, delegato dal G.E. Dott.ssa Marta BARSOTTI, con ordinanza di delega in data 26.11.2024,

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

LOTTO UNICO:

In Comune di Gravere (TO), Regione Verney, Via Girodi numero civico 18:

L'appartamento oggetto di stima è collocato al piano primo (secondo fuori terra) di un edificio che si sviluppa su 3 piani fuori terra e 1 piano interrato. L'appartamento è composto di ingresso, soggiorno con cucinino, due camere, bagno, ripostiglio e un balcone angolare. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo. Le porte interne sono in tamburato impiallacciato. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con termo valvole. L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno murale elettrico. I pavimenti sono in laminato e piastrelle, le pareti tinteggiate in tutti gli ambienti con rivestimento in piastrelle in bagno. L'unità immobiliare è stata parzialmente ristrutturata di recente e versa in buono stato di conservazione. Coerenze appartamento: vano scala, altro appartamento del piano e cortile comune

La vendita viene inoltre fatta sotto l'osservanza di tutte le altre condizioni, clausole, pesi ed oneri che si intendono qui integralmente trascritti e riportati con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

DATI CATASTALI

L'immobile risulta così censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Gravere (TO), con i seguenti dati:

APPARTAMENTO in Gravere (TO), Regione Verney, Via Girodi n. 18, Foglio 2 – particella 162 sub. 4 – categ. A2, piano primo, classe U, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 85 mq, r.c. 332,34 euro.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE:

In merito alla conformità edilizia ed urbanistica, il CTU ha segnalato che sono state rilevate alcune difformità, consistenti nel diverso posizionamento del muro fra la zona giorno e l'ingresso, con conseguente maggior superficie del cucinino e del soggiorno e minore superficie del disimpegno di ingresso, con eliminazione della separazione tramite porta dei locali ingresso e soggiorno, in difformità alla normativa igienico-sanitaria.

Tali difformità sono regolarizzabili, previo ripristino della separazione tra ingresso e soggiorno con inserimento di una porta, mediante deposito di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata tardiva con pagamento della relativa sanzione pecuniaria stimabile in 1.000 euro.

In merito alla conformità catastale, il CTU ha segnalato che in relazione all'art. 29 della legge 52/85 la planimetria catastale non è conforme a causa del diverso posizionamento del tramezzo fra ingresso e soggiorno; tuttavia, tale irregolarità non incide sulla consistenza dei vani e, quindi, sulla rendita catastale.

Si segnala che l'intestazione catastale attuale dell'immobile non risulta aggiornata al nome dell'ultimo proprietario intestatario. L'aggiornamento dovrà essere eseguito a cura e spese dell'aggiudicatario.

Eventuali difformità potranno - ove consentito - essere sanate dall'aggiudicatario dell'immobile presentando richiesta di sanatoria come previsto dall'articolo 37 del D.P.R. n. 380 del 6.06.2001 (Testo Unico in materia edilizia) e dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47 del 28.02.1985 entro centoventi (120) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Sul punto si richiama integralmente la C.T.U., alla cui lettura si rimanda.

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. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo (02/07/2024) l'immobile risultava non abitato, nonostante la presenza all'interno di alcuni arredi e beni mobili.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica 2016-309721-0024 e ricade in classe energetica G.

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

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO:

Nessuna segnalazione nella CTU.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) prezzo base: **€. 39.000,00=**;
- 2) offerta minima: **€. 29.250,00=**;
- 3) aumenti minimi in caso di gara **€. 1.000,00**;
- 4) termine di presentazione delle offerte: **03 MARZO 2025 ore 12:30**;
- 5a) data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute ovvero qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: **04 MARZO 2025 ore 15,30**;
- 5b) data, ora e luogo e inizio operazioni di vendita: **04 MARZO 2025 ore 15,30**;
- 6) IBAN C.C. per deposito cauzione intestato Esecuzione Immobiliare 124/2024: **IT 64 S 03268 01009 052834721890**;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Aste Giudiziarie Inlinea Spa**
- 8) data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **07 MARZO 2025 ore 15,30** (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 in corso di validità. 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 aggiornato 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 speciale 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 G.F. Napione 20.

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 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 della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12:30 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. **Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.**

Le offerte 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.

Stante le disposizioni della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torino si precisa 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.

Il tutto ferma restando la necessaria produzione sempre per via telematica della documentazione a corredo dell'offerta (documenti di identità, codice fiscale, procura speciale in caso di più offerenti, documenti che giustificano i poteri del rappresentante della persona giuridica o dell'incapace).

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 dell'avviso e quindi non inferiore ad Euro 29.250,00 LOTTO UNICO) deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura ESECUZIONE IMMOBILIARE 124/2024, presso Banca Sella S.p.A., filiale di Torino, sopra indicato.

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 LOTTO UNICO". 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. E' quindi consigliabile procedere all'esecuzione del bonifico con congruo anticipo rispetto al termine ultimo di presentazione delle offerte.

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 ritorno, 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 sito <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 tecnica l’utente potrà contattare il gestore della vendita via mail all’indirizzo assistenza@astetelematiche.it o al numero 0586/20141 dal lunedì al venerdì dalle 9 alle 13 e dalle 14 alle 18.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (martedì mercoledì e giovedì dalle 10:00 alle 13:00) – previo contatto telefonico – sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per:

- la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica;
- ricevere informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all’uso delle piattaforme.

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 inizio il giorno **04 MARZO 2025 alle ore 15,30** e terminerà il giorno **07 MARZO 2025 alle ore 15,30**; 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 **07 MARZO 2025 alle ore 16,00**.

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 termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione intestato ad “Esecuzione immobiliare 124/2024”. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (dichiarazione ai fini della normativa antiriciclaggio). Sulla dichiarazione deve essere apposta obbligatoriamente marca da bollo da euro 16,00. Si ricorda che ai sensi del disposto di cui all'art. 587 cpc primo comma *“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 (...)”*.

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. Tutte 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 – previo appuntamento telefonico – 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 10,00 alle ore 13,00.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

A norma dell'art 560 cpc l'ordine di liberazione è attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi. **L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita comunicazione al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.**

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.

CUSTODIA

E' delegato custode IFIR PIEMONTE IVG SRL, in 10138 Torino, Corso Francia n. 81, contattabile ai seguenti recapiti: mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it; telefono: 011/482822. Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi

dell'eventuale visita. Indicativamente: dal lunedì al venerdì dalle 9 alle 19 ed il sabato dalle 9 alle 13, previo accordo con il custode.

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; www.tribunale.torino.giustizia.it; www.astegiudiziarie.it; www.entitribunali.it

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza (**04 MARZO 2025 ore 15,30**) 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, 11 dicembre 2024

Il Professionista delegato

Avv. Lina CUTRUPÌ