

TRIBUNALE di TORINO

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare **R.G.E. n. 92-2024**

Giudice dell'esecuzione: dott.^{ssa} **Jolanda Noli**

Professionista Delegato: dott. **Furio SERRA**

Promossa da: **Ortles 21 srl**

AVVISO DI VENDITA

Il dottor **Furio SERRA** con studio in Torino , **corso Einaudi 55** , delegato ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione dottor **Jolanda Noli** , emessa in data **13 dicembre 2024** nella Esecuzione Immobiliare in epigrafe;

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili, meglio descritti in ogni aspetto materiale e giuridico, nella consulenza estimativa (perizia redatta dal arch. Maurizio Orazi) in atti, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta: Nel comune **di Moncalieri (TO)** : **strada Revigliasco 197**

LOTTO UNICO

Quota 1/1 della piena proprietà di :

Porzione di fabbricato abitativo bifamiliare non ultimato internamente elevato a tre piani fuori terra, oltre interrato, collegati tra loro tramite scala interna entro stante ad area di pertinenza esclusiva, così composto:

- **al piano interrato**, cantina, lavanderia, tavernetta, intercapedine ed autorimessa;
- **al piano terreno** (1° f.t.), soggiorno, cucina e bagno;
- **al piano primo** (2° f.t.), tre camere, disimpegno e bagno; - al piano sottotetto (3° f.t.), sottotetto non abitabile e deposito.

Coerenze: piano interrato - terrapieno a due lati, corsia di manovra comune, rampa carraia, terrapieno, unità immobiliare sub. 6, salvo altre; piani terreno, primo e sottotetto in corpo unico - particella 125 del Foglio 16, particella 99 del Foglio 3, altra unità sub. 10, area comune, altra unità sub. 6, salvo altre.

Sono compresi nella presente vendita tutti i diritti e tutte le ragioni di comproprietà che a detta porzione di fabbricato bifamiliare spettano o spettar possono sulle parti comuni dell'intero fabbricato, tali per legge, uso, destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

DATI CATASTALI

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 202 sub. 8** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria **A/7**, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 1.516,32 Euro, indirizzo catastale: Strada Revigliasco n. snc, piano: S1-T-1;
- **foglio 16 particella 202 sub. 9** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria **C/6**, classe 1, consistenza 48 m², rendita 218,15 Euro, indirizzo catastale: Strada Revigliasco n. snc, piano: S1

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO UNICO , per la piena proprietà 1/1

- 1) prezzo base: € **306.000,00=**; (trecentosei mila euro)
- 2) offerta minima: € **229.500,00=**;(duecentoventinovemila cinquecento euro)
- 3) aumenti minimi in caso di gara € **5.000,00=**; (cinquemila euro)
- 4) termine di presentazione delle offerte telematiche : **17 marzo 2025 ore 18:00**;
- 5) data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute ovvero qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: **18 marzo 2025 ore 15:00 – in Torino corso Einaudi 55** - inizio operazioni di vendita: **18 marzo 2025** subito dopo l'esame delle offerte
- 6) IBAN C.C. per deposito cauzione: **IT37 H088 3301 0000 0000 0011 244** (conto intestato a “, esec. Imm.Re **92-2024 Tribunale di Torino** ”)
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **ASTALEGALE.NET S.p.a.**;
- 8) data e ora **termine** operazioni di vendita in caso di gara: **21 marzo 2025 ore 15:00 circa** (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..

Attestazione di prestazione energetica:

L'unità immobiliare pignorata è priva di attestato di prestazione energetica

ABUSI E/IRREGOLARITÀ EDILIZIE:

L'arch. Maurizio Orazi nella CTU che trovasi in atti scrive tra l'altro :” *Dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito, con lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo, è stato accertato quanto segue:*

- *al piano interrato*
- a) *realizzazione di porta e porzione di muratura tra disimpegno e tavernetta;*
- b) *realizzazione di porzione di muratura nel locale lavanderia;*
- c) *mancata realizzazione dell'intercapedine verso terrapieno nell'autorimessa;*
- d) *mancata posa del portone a chiusura dell'autorimessa;*
- *al piano sottotetto*
- e) *minor superficie calpestabile a seguito di tamponamento e chiusura di porzioni verso nord-est e sud-ovest. Tale discrepanza trova riscontro con la quota riportata negli elaborati grafici progettuali pari a mt. 10,00, in luogo di quella rilevata in loco pari a circa mt. 9,20;*
- f) *predisposizione di attacchi per impianti idrosanitari nel locale deposito.*

Le difformità di cui ai punti a), b) et e) possono essere sanate mediante la presentazione di istanza di sanatoria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001.

Relativamente ai punti c) et d), si dovrà procedere all'esecuzione delle opere edili non realizzate, conformemente a quanto amministrativamente assentito.

In merito al punto f), dovranno essere sezionati tutti gli impianti idrosanitari conformemente alla destinazione d'uso non abitabile assentita.

Pertanto, tenuto conto che l'immobile non risulta ancora ultimato internamente per quanto attiene a rivestimenti, sanitari, caloriferi, infissi e finiture anche impiantistiche, nonché per la sanatoria delle difformità di cui ai punti a), b) et e), dovrà essere presentata a cura e spese dell'acquirente presso il competente ufficio tecnico istanza ai sensi dei D.P.R. n. 380/2001. Successivamente l'acquirente dovrà procedere al deposito di Segnalazione Certificata di Agibilità corredata dei necessari elaborati grafici e dichiarazioni di conformità impiantistica. L'importo di spesa, ricomprensivo onorari professionali, oneri e sanzioni comunali, con l'esclusione di qualsivoglia opera edile, viene determinato in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 10.000,00 circa. “

Stato di possesso: *l'immobile risulta libero e nella disponibilità della società esecutata.*

Rinvio all'elaborato peritale: *I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.astegiudiziarie.it , www.tribunale.torino.it , www.astalegale.net che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.*

Custode Giudiziario: è' stata nominata custode degli immobili pignorati il dottor **Furio SERRA**, con studio in Torino, corso EINAUDI 55 , tel. 3482288253 , mail custodiesertom@gmail.com , al quale possono essere richieste maggiori informazioni anche per visionare gli immobili.

Richiesta di sopralluogo: **ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).**

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 , corso EINAUDI 55**

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.

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) deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso **BANCA Territori del Monviso** di Torino , IBAN : **IT37 H088 3301 0000 0000 0011 244** . 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 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 garaimmobiliare@astalegale.net o al call center al numero 848.780.013.

Esiste inoltre un 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

NB: è necessario prendere un appuntamento chiamando il 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 (<https://www.spazioaaste.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 **18 marzo 2025** alle ore **15:00 circa** e terminerà il giorno **21 marzo 2025 alle ore 15:00 circa** ; 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 marzo 2025 immediatamente dopo il termine della gara**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro **120 giorni** dall'aggiudicazione o entro il minor termine 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.

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 a **Tribunale di Torino – Esecuzione Immobiliare n. 92-2024** 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 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.

Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma (dichiarazione antiriciclaggio), 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 **che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 10 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 unitamente ai giustificativi di spesa correttamente intestati all'aggiudicatario.

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

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.

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 DELLA VENDITA

Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591-bis c.p.c., il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi - a cura del Gestore della vendita telematica in qualità di Soggetto legittimato alla pubblicazione - almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita:

inserimento sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) , nonché sui siti www.astalegale.net e www.tribunale.torino.it

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.

DISPONE

ed ordina la contestuale COMPARIZIONE DELLE PARTI per gli stessi giorni, ore e luoghi sopra rispettivamente indicati per le vendite senza incanto al fine di adottare i provvedimenti consequenziali di legge, e nel contempo avverte che nel caso in cui nessuno dei creditori muniti di titolo esecutivo compaia davanti al professionista delegato all'udienza fissata per la vendita, e non risultino offerte, il professionista delegato provvederà a restituire il fascicolo al G.E. per i provvedimenti di cui all'art. 631 C.p.C.

Torino, lì **07 gennaio 2025**

Il Professionista Delegato

Furio SERRA