

Avv. ANNALISA AMEGLIO
Via Andrea Massena 44 – 10128 Torino
Tel. 011.020.90.10 - Fax 011.013.36.07
C.F. MGLNLS80S58F335Q P.IVA 09977180018
E-mail: a.ameglio@studiolegaleameglio.it
PEC: annalisaameglio@pec.ordineavvocatitorino.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G. E. n. 438/2023**

L'Avv. Annalisa Ameglio, con studio in Torino, Via Andrea Massena 44, professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Nicoletta Aloj, con ordinanza di delega del 11 ottobre 2024, comunicata in pari data

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015
della **piena proprietà** dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO – TORINO (TO), VIA MONTE NOVEGNO 20 – PIENA PROPRIETA'
Quota di 1/1 (intero) del diritto di proprietà dell'unità immobiliare sita in Torino (10137 TO), Via Monte Novegno 20.

In fabbricato, edificato a fine degli Anni Cinquanta del Novecento, elevato a sette piani fuori terra ed un piano interrato, unità immobiliare adibita a civile abitazione così composta:

- al piano terreno (primo fuori terra): appartamento composto di ingresso su soggiorno, due camere da letto, cucina con balcone (attualmente verandato), un bagno - distinto con il n. 1 e contornato in verde nella planimetria allegata alla lettera A dell'atto a rogito notaio Giovanni Gramaglia di Torino in data 07/07/1964, rep. 10564/6937, registrato a Torino in data 27/07/1964 al n. 2506;
- al piano sotterraneo: un locale ad uso cantina - distinto con il numero 10 e contornato in rosso nella planimetria allegata sotto la lettera B all'atto di cui sopra.

Coerenze. Il bene in oggetto è posto alle seguenti coerenze, salvo più esatte:

- appartamento: vano scala, vano ascensore, pianerottolo, androncino di ingresso, via Monte Novegno, proprietà Chiampo o aventi causa, cortile commune.
- cantina: sottosuolo cortile, locale a uso cantina distinto con il numero 9, corridoio comune, locale cantina distinto con il numero 11.

Dati Catastali.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

Foglio 1392, mappale 181, sub. 1, via Monte Novegno n. 20, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 98 mq, superficie escluse aree scoperte 98 mq, rendita € 916,71.

Provenienza. Il tutto come pervenuto ai debitori eseguiti in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Alberto Morano del 10/06/2005, rep. 44052/18257, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 02/07/2005 ai nn.28992/17525.

Regolamento di Condominio, vincoli e oneri. All'immobile in oggetto sono da ritenersi ricompresi tutti i diritti, obblighi, ragioni, azioni, accessori, pertinenze, dipendenze, usi, servitù attive e passive sullo stesso gravanti, nonché i diritti sulle parti comuni dello stabile di cui fa parte, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine, sotto l'osservanza del vigente Regolamento di Condominio a rogito notaio Giovanni Gramaglia di Torino in data 07/07/1964, rep. 10564/6937, registrato a Torino in data 27/07/1964 al n. 2506.

Situazione urbanistica ed edilizia. Secondo il PRGC del Comune di Torino l'immobile fa parte dell'area normativa Area M1: isolati misti prevalentemente residenziali e in zona urbana consolidata mista in indice di densità fondiaria pari a 1/1mq.

Dalle ricerche effettuate dal perito estimatore presso l'Archivio Edilizio e l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali del Comune di Torino, è stato possibile reperire i seguenti titoli edilizi ed amministrativi, relativi alla costruzione del fabbricato:

- 1959/1/10414: Licenza Edilizia n. 1439 per la costruzione del complesso di via Castalgomberto/via Monte Novegno – rilasciata il 16/11/1959.
 - 1962-2-020192: Licenza di abitabilità – protocollo istanza n. 66/192 - rilasciata il 26/11/1966.
- Relativamente all'appartamento non sono state reperite pratiche edilizie.

Conformità edilizia urbanistica e catastale. Si precisa che sono presenti difformità edilizie/urbanistiche e catastali, meglio descritte a pagina 6, 7 e 8 della perizia estimativa redatta dall'Arch. Francesca Raffo del 4 luglio 2024 a cui si rinvia integralmente.

In particolare, sotto il profilo edilizio, si precisa che, in relazione alla nullità prevista dall'art. 46 del DPR 380/01 e all'art. 40 della legge 47/85, l'immobile è commerciabile in quanto la costruzione del fabbricato che lo compendia è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 e perché non ha subito, in assenza di titolo abilitativo, modifiche che avrebbero comportato la necessità di ottenere un permesso di costruire o altro atto di assenso equivalente agli effetti.

Relativamente all'appartamento, l'ultima tavola di progetto presentata è quella allegata alla licenza edilizia del 1959 in cui la distribuzione interna presenta alcune lievi difformità nella distribuzione interna degli spazi; inoltre, il balcone è stato chiuso abusivamente con veranda.

Le difformità interne (che consistono sostanzialmente nella diversa sagoma del bagno, nella demolizione del tramezzo fra ingresso e soggiorno e nell'allargamento e riposizionamento della porta della cucina) sono sanabili tramite Comunicazione Asseverata di Inizio Attività tardiva.

Relativamente alla veranda, l'art. art 2 punto 38 delle N.U.E.A consente la realizzazione di tali opere, anche in deroga agli indici di edificabilità del Piano, sempre che venga presentato un progetto unitario ("progetto tipo") al quale dovranno uniformarsi tutte le successive chiusure. Dopo l'approvazione del Progetto Unitario, se la veranda già esistente risulterà conforme a tale progetto, sarà necessario regolarizzare la sua costruzione con una SCIA in sanatoria - procedura prevista dall'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01, in caso contrario dovrà essere demolita ed eventualmente ricostruita in modo conforme al progetto tipo previa presentazione di una pratica S.C.I.A. ai sensi dell'art. 22 del T.U.E.

Relativamente alla cantina, lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo progetto autorizzato in quanto sono presenti difformità che riguardano sia il bene in oggetto che le parti condominiali (non vengono compartimentati gli spazi nel progetto originario). Per sanare tali difformità, è necessario un intervento tecnico collettivo da parte del condominio.

Sotto il profilo catastale, le difformità riscontrate nella disposizione planimetrica si ripercuotono nella planimetria catastale che, in relazione all'art. 29 della legge 52/85, non è conforme. Tali difformità sono regolarizzabili mediante variazione catastale a seguito presentazione pratica edilizia in sanatoria.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Certificazione energetica. Con riferimento al D.Lgs 192/2005 ed in particolare all'obbligo – di cui all'art. 6, comma 1bis – di dotare l'immobile in oggetto dell'attestato di qualificazione energetica, si precisa che l'immobile sopraindicato non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Stato di occupazione. Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dai debitori esecutati.

* * * * *

I sopra descritti immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e come descritti nella perizia del CTU Arch. Francesca Raffo del 4 luglio 2024, depositata in atti e consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.tribunale.torino.it e www.entietribunali.it, che si richiama integralmente, alle condizioni indicate nel presente avviso e nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it).

Sono a carico dell'aggiudicatario i compensi, le spese, le imposte e le tasse, sia per il trasferimento che per la cancellazione delle formalità.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Prezzo base d'asta: € 120.000,00 (Euro centoventimila/00)

Offerta minima (75% del prezzo base): € 90.000,00 (Euro novantamila/00)

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00)

Termine di presentazione delle offerte telematiche: **entro il 7 aprile 2025 ore 12.00**

Data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute e inizio operazioni di vendita o, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: **8 aprile 2025 ore 15.00 in Torino Via Massena 44**

Data, ora e luogo di aggiudicazione a seguito di gara: **11 aprile 2025 ore 15.30 in Torino Via Massena 44**

IBAN c.c. per deposito cauzione: **IT12Y088330100200000010684 intestato a “ESEC. IMM.RE R.G.E. N. 438/2023 TRIB. ORDINARIO DI TORINO” presso Banca Territori del Monviso S.C.**

Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste e l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno, alla presenza degli offerenti tramite collegamento dall'aula virtuale del Gestore telematico, a cura del Professionista delegato **presso il proprio studio, in Torino, Via Massena 44.**

In particolare, il delegato procederà all'apertura delle buste telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del lotto posto in vendita, per la cui descrizione ci si riferisce anche alla CTU in atti, tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

*** **

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma telematica.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

Quest'ultima deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12.00 del termine di deposito sopra indicato (antecedente a quello dell'udienza di vendita).

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità in seguito indicata.

Si precisa che, il versamento della cauzione tramite bonifico bancario dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine di deposito delle offerte.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore all'offerta minima; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

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.

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.

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 il termine di cui sopra. 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.

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.

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

- Persone fisiche, il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, 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;

- Società e altri enti: indicare denominazione, sede dell'ente, codice fiscale.

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);

- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);

- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- 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;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;

- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Torino. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

L'offerta non può essere effettuata a mezzo di procuratore generale o speciale.

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso ovvero offerta minima), deve essere versata tramite bonifico bancario sul seguente IBAN c.c. per deposito cauzione: **IT12Y088330100200000010684 intestato a "ESEC. IMM.RE R.G.E. N. 438/2023 TRIB. ORDINARIO DI TORINO" presso Banca Territori del Monviso S.C.**

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 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.

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.

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- **Persona fisica**: copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- **Società e altri enti**: copia del documento d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulti l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri ed i dati della società o ente.
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (contabile del bonifico o assegno circolare);
- 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 *ex art.2*, comma settimo del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- 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;
- 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;
- 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;

- 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..

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato presso il proprio studio in Torino, Via Massena 44.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno **8 aprile 2025 alle ore 15.00**.

All'udienza di deliberazione sulle offerte, gli offerenti dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta.

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

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

In caso di pluralità di offerte valide si procederà ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alla gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Le offerte giudicate idonee abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

La durata della gara è fissata in giorni **3 (tre)** con inizio il giorno **8 aprile 2025 alle ore 15.30** e termine il giorno **11 aprile 2025 alle ore 15.30**; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di 3 minuti decorrenti dall'ultima offerta.

Eventuali modifiche degli orari e del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al momento dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. 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.

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci.

I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

AGGIUDICAZIONE

L'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato alla scadenza del termine previsto per la gara asincrona all'offerente che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara, o dell'eventuale periodo di autoestensione.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al **11 aprile 2025 ore 15.30**.

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

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

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

Il residuo prezzo deve essere versato nel termine di cui sopra tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura o tramite assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, consegnato presso lo studio del Professionista delegato.

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

Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre all'onorario ed al rimborso delle spese dovuti al delegato per le formalità del trasferimento dell'immobile, il compenso e il rimborso delle spese dovuti per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno obbligatoriamente svolte dal delegato.

Qualora l'immobile sia destinato ad abitazione del debitore e del suo nucleo familiare, verrà emesso l'ordine di liberazione a mezzo del custode (con spese a carico della procedura), nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c., salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario al più tardi al momento del saldo prezzo.

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.

* * *

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 – IV – ATRIO – nei seguenti orari: martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 10,30 alle ore 12,30.

NORMATIVA RELATIVA AL MUTUO FONDIARIO (SE ESISTENTE)

Qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'istituto fondiario tramite il suo procuratore, dovrà depositare presso lo studio del Professionista 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 in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà). L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/93, profittare 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 all'Istituto mutuante, nei 120 giorni, la parte di prezzo corrispondente al credito dell'Istituto mutuante per capitale, accessori e spese. Entro i medesimi termini l'aggiudicatario dovrà, inoltre, versare il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione e quanto pagato, direttamente all'Istituto mutuante, nonché depositare la quietanza di pagamento effettuato all'Istituto mutuante. 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. Al fine di ottenere il versamento diretto il creditore fondiario dovrà obbligatoriamente dapprima presentare istanza ex art. 41 T.U.B., al più tardi all'udienza in cui è disposta l'aggiudicazione del compendio pignorato e depositare al professionista delegato nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione la nota di precisazione del credito, in difetto, l'aggiudicatario verserà il saldo prezzo sul conto intestato alla procedura ed il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 496 c.p.c.

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.

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.

CUSTODIA

Dei beni pignorati è stato nominato custode l'Istituto Vendite Giudiziarie I.F.I.R. Piemonte s.r.l., con sede in Torino, Strada Settimo 399/15.

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione, potranno contattare per tali incumbenti il Custode medesimo od i suoi incaricati al numero 011.482822 oppure al seguente indirizzo di posta elettronica richieste.visite@ivgpiemonte.it.

La richiesta di visita dell'immobile deve essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.

Le visite degli immobili richieste dagli interessati sono fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00 previo accordo con il custode.

PUBBLICITA'

Il presente avviso, omesso in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali terzi soggetti, sia:

- a) pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche unitamente alla perizia e ad alcuni allegati almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita;
- b) inserito, unitamente al suo estratto e alla perizia, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.tribunale.torino.it.

Le predette pubblicità saranno effettuate a cura del professionista delegato e a spese dei creditori.

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé all'udienza di apertura delle buste e a quella, eventuale, di aggiudicazione a seguito di gara, che si celebreranno presso lo studio del delegato in Torino Via Massena 44.

Torino, lì 14 gennaio 2025

Il professionista delegato
Avv. Annalisa Ameglio
(firmato digitalmente)