

Roberto REYNAUD
Dottore Commercialista
C.so Regina Margherita n° 258
10144 Torino
Tel. 011/43 75 436 – 43 73 514
Fax 011/43 73 514

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO
AVVISO DI VENDITA

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 812/2022, promossa da **INTESA SANPAOLO SPA** contro [REDACTED], delegata per le operazioni di vendita al dottor **Roberto Reynaud**, Dottore Commercialista in Torino, dal G.E. **Dott.ssa Simona GAMBACORTA** del 12 ottobre 2023, comunicata al delegato il 12 ottobre 2023

Addì 25 febbraio 2025 alle ore 15,00, in Torino, Corso Regina Margherita 258, presso lo studio del Dott. Roberto Reynaud con riferimento all'**Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 812/2022**, promossa da **INTESA SANPAOLO SPA** contro [REDACTED] delegata per le operazioni di vendita al dottor Roberto Reynaud, Dottore Commercialista in Torino, dal Dott.ssa Simona GAMBACORTA con delega del 12 ottobre 2023, comunicata al delegato il 12 ottobre 2023, dato atto che ha richiesto ed ottenuto le credenziali per il collegamento all'aula virtuale e risulta collegato l'Avvocato Antonella Bonati per il creditore procedente Intesa Sanpaolo Spa che in data odierna, con riferimento ai possibili esiti dell'udienza in corso ha inviato allo scrivente la mail di cui di seguito si trascrive il contenuto:

Da: antonella.bonati@studiolaplaca.it <antonella.bonati@studiolaplaca.it>
Inviato: martedì 25 febbraio 2025 09:00
A: STUDIO REYNAUD - Procedure <procedure@studioreynaud.com>
Cc: segreteria@studiolaplaca.it
Oggetto: R: ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 812/2022 esperimento di vendita 25.2.2025

Buongiorno , faccio seguito alla nostra telefonata per confermarle che presenzierò online alla vendita senza incanto .

Se sarà confermato mancanza di offerte , propongo di procedere ad un nuovo esperimento ribassato del 25 % , essendo evidente la mancanza di interesse al prezzo attualmente in vendita .

Resto a disposizione , cordiali saluti.

Si dà inoltre atto che ha richiesto ed ottenuto le credenziali per il collegamento all'aula virtuale l'Avvocato Benedetto Gargani per il creditore intervenuto Crédit Agricole Italia Spa che tuttavia non risulta collegato.

PREMESSO CHE

In data 14/03/2024 al professionista delegato è stato notificato l'atto di intervento di **CRÉDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A.** successore, a titolo universale e a titolo particolare, di **BANCA INTESA S.p.A.** (per una linea di credito diversa da quella per la quale Intesa Sanpaolo Spa risulta e permane creditore precedente) rappresentata da **Intrum Italy S.p.A.**

In data 19/03/2024 al professionista delegato è stato notificato il decreto depositato il 18/03/2024 con il quale, con riferimento alla procedura esecutiva immobiliare RGE 790/2023, la Presidente f.f. Dottoressa Paola Demaria, *letta la certificazione ex art. 561 c.p.c. del Conservatore dalla quale risulta che i beni pignorati nella procedura in epigrafe sono stati colpiti da pignoramento pregresso, trascritto in data 25.01.2023 ai num. Reg. Generale 3013 e num. Reg. Particolare 2303, rubricato al n, R.G.E. 812/2022 assegnato alla dr.ssa S. Gambacorta;*

P.Q.M.

ordina che la procedura in epigrafe sia riunita alla n. R.G.E. 812/2022 e la assegna al G.E., dott.ssa S. Gambacorta

PREMESSO CHE

E' andata deserta per mancanza di offerenti la vendita senza incanto fissata per il giorno 7 maggio 2024 alle ore 15,00

In data 7 maggio 2024 lo scrivente professionista delegato ritenuto doversi ridurre il prezzo base e pertanto fissare ai sensi dell'art. 569 co. 3 c.p.c. nuova udienza di vendita senza incanto fissava nuova vendita senza incanto con apertura buste ed inizio gara per il giorno 23 luglio 2024 alle ore 15,00 e fine gara, salvo auto estensione, per il giorno 26 luglio 2024 alle ore 15,00, fissando quale prezzo base €250.000,00, offerta minima €187.500,00 e rilanci minimi €2.000,00.

Ritenendo necessaria una integrazione dell'elaborato peritale in merito a parte delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva lo scrivente in data 11/06/2024 depositava ricorso ex art 591

ter C.P.C. ed in seguito a tale istanza il Giudice dell'Esecuzione Dottoressa Simona Gambacorta disponeva quanto segue:

letto il ricorso ex art. 591 ter c.p.c. depositato dal professionista delegato in data 11.6.2024;

rilevato che nella perizia, così come nell'integrazione, il tema della regolarità edilizia non risulta effettivamente trattato in modo specifico con riferimento all'autorimessa ma solo con riferimento all'appartamento;

ritenuta l'opportunità di revocare la vendita fissata per il 23.7.2024, apparendo necessario fare degli approfondimenti circa la regolarità edilizia del box, aggiornando eventualmente i valori di stima

P.Q.M.

revoca la vendita fissata al 23.7.2024;

dispone che l'esperto ing. Massimo Ferrero predisponga integrazione di perizia che tratti in modo specifico della regolarità edilizia del box in base ai rilievi del professionista delegato, eventualmente coordinandosi con l'arch. Giuliana Dorrucchi, e con eventuale rettifica dei valori di stima; assegna termine fino al 31.7.2024 per il deposito dell'integrazione;

rinvia all'udienza del 24.9.2024 ore 11:15 aula 64 per comparizione parti.

In data 01/08/2024 il perito estimatore Ing. Massimo Ferrero depositava l'integrazione peritale del 31 luglio 2024 che trovansi in atti.

In data 05/09/2024 presentava opposizione contro OLYMPIA spv s.r.l. rappresentata da doVA-LUE S.P.A. (P.IVA 00390840239), in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7, rappresentata e difesa dall'avv. Marco ORIZIO, creditrice procedente nella procedura esecutiva RGE 790/2023 riunita alla n. R.G.E. 812/2022 con decreto depositato in data 18/03/2024.

In seguito a tale istanza il Giudice dell'Esecuzione Dottoressa Simona Gambacorta in data 6 settembre 2024, letto il ricorso in opposizione con istanza di sospensione dell'esecuzione presentato dall'esecutato, ritenuto che non vi fossero i presupposti per provvedere *inaudita altera parte*; visto l'art. 615 c.p.c. fissava l'udienza del 22.10.2024 ore 12:00 aula 64 per la comparizione delle parti (revocando l'udienza del 24.9.2024).

All'udienza del 22 ottobre 2024 il Giudice dell'Esecuzione disponeva la ripresa delle operazioni di

vendita delegate con riferimento ai beni pignorati da Intesa Sanpaolo.

Con ordinanza del 31/10/2024 il Giudice dell'Esecuzione sospendeva la procedura esecutiva limitatamente ai beni censiti al Fg. 1453 part. 80 sub 12 bene comune non censibile; Fg. 1453 part. 80 sub 14 cat. A/7; Fg. 1453 part. 80 sub 16 cat. C/6; compensava le spese di lite; fissava il termine perentorio di 90 giorni dalla comunicazione del provvedimento per l'introduzione del giudizio di merito, previa iscrizione a ruolo della causa a cura della parte interessata, osservati i termini a comparire di cui all'art. 163 bis c.p.c. come modificato dal d.lgs. 149/2022.

STANTE QUANTO FINORA PREMESSO

si verbalizza quanto segue:

VERBALE DI DISERZIONE VENDITA SENZA INCANTO E FISSAZIONE NUOVA

VENDITA

Il sottoscritto Professionista Delegato Dott. Roberto Reynaud,

vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Torino Dott.ssa Simona GAMBACORTA del 12 ottobre 2023, comunicata al delegato il 12 ottobre 2023,

vista la perizia del Architetto Massimo Ferrero che trovasi in atti

Premesso e dato atto che:

- il sottoscritto ha provveduto alla redazione dell'avviso di vendita ai sensi degli artt. 570 e 591 bis c.p.c. per la fissazione della Vendita senza Incanto con modalità telematica asincrona per il giorno 25 febbraio 2025 ore 15,00 (quindici);
- l'avviso è stato pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche in data 27/11/2024
- è stata regolarmente eseguita la pubblicità dell'avviso suddetto prevista nell'ordinanza di vendita;
- l'avviso di vendita è stato notificato ai sensi di legge a tutti gli aventi diritto;
- la Vendita senza Incanto fissata per il giorno 25 febbraio 2025 alle ore 15,00 non ha avuto luogo per mancanza di offerte;

Tutto ciò premesso

dichiara la diserzione della Vendita senza Incanto relativa all'Esecuzione Immobiliare R.G.E.

n. 812/2022 promossa da INTESA SANPAOLO SPA contro [REDACTED],

Il Professionista Delegato Dott. Roberto Reynaud, preso atto del fatto che la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona fissata per la data odierna è andata deserta per mancanza di offerenti

Visti gli artt. 591 co. 2 e 569 co. 3 c.p.c.;

Ritenuto doversi ulteriormente ridurre il prezzo base e pertanto fissare ai sensi dell'art. 569 co. 3 c.p.c. nuova udienza di vendita senza incanto

Preso atto delle indicazioni ricevute dal creditore procedente a mezzo mail del 25/02/2025 e confermate nelle comunicazioni a mezzo chat in corso di udienza;

a parziale modifica dell'avviso di vendita in atti

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

della piena proprietà del seguente bene immobile, da vendersi nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova.

DESCRIZIONE

LOTTO UNICO

Nel Comune di Torino – strada dai Ronchi ai Cunioli Alti n° 42

Immobile ad uso abitativo al piano terra sito in Torino, strada dai Ronchi ai Cunioli Alti n° 42 e relative pertinenze.

L'immobile si trova al piano terra (primo f.t.) ed è sostanzialmente composto da Cucina, soggiorno, doppi servizi, disimpegno 3 camere (di cui una ricavata mediante parete in cartongesso). È presente un terrazzo e un balcone.

Descrizione delle pertinenze

Nell'integrazione all'elaborato peritale del 9 dicembre 2023 il perito estimatore Ing. Massimo Ferrero si legge:

1. Fg. 1453, Part. 80 Sub. 19, cat. C/2 classe 1, piano S1, consistenza 10 mq, rendita cat. € 23,24

Si tratta di locale adibito a deposito conforme alla categoria catastale C/2 “*Magazzini e locali di Deposito*”. Il locale ha una dimensione di circa 9 mq utili ed è posto al piano S1 sottostante l’abitazione oggetto di pignoramento come evincibile dalla planimetria catastale allegata alla Relazione. L’accesso avviene attraverso una rampa che dal piano strada conduce a tutte le pertinenze compreso il box auto poste a circa 2,5 metri sotto il piano della unità abitativa oggetto di pignoramento

2. Fg. 1453, Part. 80 Sub. 21, cat. C/2 classe 1, piano S1, consistenza 6 mq, rendita cat. € 13,94

Si tratta di locale adibito a deposito conforme alla categoria catastale C/2 “*Magazzini e locali di Deposito*”. Il locale ha una dimensione di circa 6 mq utili ed è posto al piano S1 sottostante l’abitazione oggetto di pignoramento come evincibile dalla planimetria catastale allegata alla perizia. L’accesso avviene attraverso una rampa che dal piano strada conduce a tutte le pertinenze compreso il box auto poste a circa 2,5 metri sotto il piano della unità abitativa oggetto di pignoramento

3. Fg. 1453, Part. 80 Sub. 22, cat. C/2 classe 1, piano S1, consistenza 8 mq, rendita cat. € 18,59

Si tratta di locale adibito a deposito conforme alla categoria catastale C/2 “*Magazzini e locali di Deposito*”. Il locale ha una dimensione di circa 7 mq utili ed è posto al piano S1 sottostante l’abitazione oggetto di pignoramento come evincibile dalla planimetria catastale allegata alla perizia. L’accesso avviene attraverso una rampa che dal piano strada conduce a tutte le pertinenze compreso il box auto poste a circa 2,5 metri sotto il piano della unità abitativa oggetto di pignoramento

4. Fg. 1453, Part. 80 Sub. 15, cat. C/6 classe 8, piano S1, consistenza 35 mq, rendita cat. € 310.91

Si tratta di un Box Auto conforme alla categoria catastale C/6 “*Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)*”. Il box auto è posto al piano S1 sottostante il terrazzo dell’abitazione oggetto di pignoramento come evincibile dalla planimetria catastale allegata alla perizia. L’accesso avviene attraverso una rampa che dal piano strada conduce a tutte le pertinenze compreso il box auto poste a circa 2,5 metri sotto il piano della unità abitativa oggetto di pignoramento.

Con riferimento al Box Auto, il perito estimatore, Ingegnere Massimo Ferrero nell’integrazione all’elaborato peritale datato 31/07/2024, che si invita ad attentamente esaminare, in assolvimento del quesito posto dal Giudice dell’Esecuzione Dottoressa Simona Gambacorta, di verificare la “ *regolarità edilizia del box in base ai rilievi del professionista delegato, eventualmente coordinandosi con l’arch. Giuliana Dorrucchi, e con eventuale rettifica dei valori di stima;*”;

Riferiva quanto segue:

Con il deposito della presente Integrazione il sottoscritto assolve il mandato ricevuto e rimane a disposizione per ogni chiarimento.

Risposta

In ossequio al mandato ricevuto il sottoscritto prendeva i contatti con l’arch. Dorrucchi, la quale forniva i rilievi effettuati sul box auto oggetto della presente integrazione, confermando le misure rilevate dal sottoscritto e lo stato di fatto in planimetria catastale.

All’esito delle verifiche si confermano le irregolarità edilizie in termini di cubatura indicate, effettivamente in modo generico, nella relazione del 30 settembre 2023.

Ad integrazione di quest’ultima si specifica che:

- *non risulta presente di tramezzo di separazione con il box auto adiacente (elemento di difformità sanabile con il ripristino del tramezzo una volta concordato l'intervento con la proprietà dell'altro box auto)*
- *il box auto allo stato attuale ha una lunghezza complessiva media pari a circa 10,1 m.*
- *Le pratiche edilizie riferibili alla realizzazione del box auto presentano una lunghezza media pari a 6,7 m.*
- *La differenza di quanto autorizzato e lo stato di fatto in termini di lunghezza media del box auto è pari a 2,4 m.*
- *la larghezza media risulta corretta*

Le licenze edilizie legate ai box auto risultano essere:

- *autorizzazione edilizia n° 906 del 2/6/1993, prot. 1991 1 4151 (si precisa che il provvedimento non risulta presente nell'elenco delle pratiche riferite all'indirizzo specifico probabilmente per un errore di catalogazione delle pratiche sul sistema informativo).*
- *Denuncia Inizio Attività del 30/01/2003, prot. 2002 9 18107 – per diversa distribuzione degli spazi interni.*

Tra le diverse pratiche è presente anche una richiesta di condono per “difformità da licenza” del 1986 di cui non è possibile conoscerne l'esito se non con specifica richiesta all'UTC ma che comunque risulta antecedente alla licenza per la realizzazione del box auto risalente come data di provvedimento al 1993.

Per quanto riguarda la valorizzazione si conferma che la stima è stata effettuata a corpo considerando il box auto come pertinenza non comunicante con l'abitazione. Tenuto conto che le irregolarità edilizie sono state computate nell'ordine di una riduzione del 10% sul valore a mq, si conferma la stima di cui alla Relazione del 30/9/2023.

Infine, si conferma la presenza di difformità riguardanti l'unità immobiliare così come

descritto nella citata Relazione del 30/9/2023.

Nell'elaborato peritale del 30 settembre 2023 il perito estimatore Ing. Massimo Ferrero segnala inoltre:

Nota Bene: nel pignoramento sono elencati n° 2 locali i quali risultano essere diventati, in data posteriore alla data di trascrizione, beni comuni non censibili:

1) Foglio 1453 Particella 80 Subalterno 18 - Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C (soppresso per variazione in soppressione del 20/02/2023, pratica n. TO0050271, in atti dal 21/02/2023 – variazione della destinazione - variazione della destinazione da locale deposito a bene comune non censibile n.50271.1/2023) – **si tratta di intercapedine tra terrapieno e unità immobiliare prospetto SUD**

2) Foglio 1453 Particella 80 Subalterno 20 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C (Variazione in soppressione del 20/02/2023, pratica n. TO0050282, in atti dal 21/02/2023 – variazione della destinazione da locale deposito a bene comune non censibile n.50282.1/2023) - **si tratta di locale Centrale Termica a servizio delle 2 unità immobiliari**

Nell'integrazione all'elaborato peritale del 9 dicembre 2023 il perito estimatore Ing. Massimo Ferrero a tale proposito, si legge inoltre:

Come indicato in perizia si tratta di 2 locali ovvero una intercapedine e un locale Centrale Termica che essendo beni comuni non censibili risultano privi di subalterno pertanto si conferma quanto indicato in perizia:

1. Foglio 1453 Particella 80 Subalterno 18 - Unità immobiliare soppressa -Partita speciale C (soppresso per variazione in soppressione del 20/02/2023, pratica n. TO0050271, in atti dal 21/02/2023 – **variazione della destinazione - variazione della destinazione da locale deposito a bene comune non censibile**

n.50271.1/2023)

2. Foglio 1453 Particella 80 Subalterno 20 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C (Variazione in soppressione del 20/02/2023, pratica n. TO0050282, in atti dal 21/02/2023 **-variazione della destinazione da locale deposito a bene comune non censibile n.50282.1/2023)**

Si allegano alla presente le visure storiche estratte per l'elaborato peritale (*vd. Allegati all'integrazione dell'elaborato peritale*).

Trattandosi di beni comuni non censibili è parere dello scrivente che non possano essere oggetto di vendita insieme ai restanti subalterni ma debbano essere indicati nel decreto di trasferimento come “*comproprietà alle parti comuni*” o con altre formule utilizzate in queste circostanze.

La compartecipazione alle spese di entrambi i locali potrà essere determinata in base a tabelle millesimali che ad oggi non esistono.

Sul punto sottoscritto ritiene di sottolineare quanto indicato a pag. 6 della Relazione in relazione alla Centrale Termica a servizio delle 2 unità immobiliari. Tale configurazione impiantistica implica che un'unica caldaia genera l'energia termica per scaldare acqua e ambienti di entrambe le unità immobiliari.

Quale ulteriore precisazione dello scrivente professionista delegato si evidenzia che in realtà, contrariamente da quanto affermato a pagina 7 dell'integrativa all'elaborato peritale datata 9 dicembre 2023, l'intercapedine ed il Locale Centrale Termica, che sono beni comuni non censiti non sono affatto privi di subalterno risultando, anche dalla visura storica catastale che costituisce l'allegato numero 1) alla suddetta integrazione datata 9/12/2023 all'elaborato peritale, rispettivamente censiti al:

1. Foglio 1453 Particella 80 Subalterno 23 (ex18) - Unità immobiliare soppressa -Partita

speciale C (soppresso per variazione in soppressione del 20/02/2023, pratica n. TO0050271, in atti dal 21/02/2023 – **variazione della destinazione - variazione della destinazione da locale deposito a bene comune non censibile n.50271.1/2023**)

2. Foglio 1453 Particella 80 Subalterno 24 (ex 20) Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C (Variazione in soppressione del 20/02/2023, pratica n. TO0050282, in atti dal 21/02/2023 –**variazione della destinazione da locale deposito a bene comune non censibile n.50282.1/2023**)

Il trasferimento della proprietà dei succitati beni immobili, trattandosi di beni comuni, dovrà avvenire pro quota unitamente alle altre unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

Sono quindi compresi nella vendita forzata tutti i diritti sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine.

DATI CATASTALI

A tale proposito dalla lettura dell'elaborato peritale si rileva quanto segue:

Catasto Fabbricati

Dati catastali unità residenziale

Fg. 1453, Part. 80 Sub. 17, cat. A/7 classe 2, piano T, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 143 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 123 mq rendita cat. € 1.434,46 (i dati attuali derivano da frazionamento e fusione del 07/11/2019 Pratica n. TO0244099 in atti dal 11/11/2019 n. 86516.1/2019)

Dati catastali pertinenze

Fg. 1453, Part. 80 Sub. 19, cat. C/2 classe 1, piano S1, consistenza 10 mq, rendita cat. € 23,24

Fg. 1453, Part. 80 Sub. 21, cat. C/2 classe 1, piano S1, consistenza 6 mq, rendita cat. €13,94

Fg. 1453, Part. 80 Sub. 22, cat. C/2 classe 1, piano S1, consistenza 8 mq, rendita cat. €18,59

Fg. 1453, Part. 80 Sub. 15, cat. C/6 classe 8, piano S1, consistenza 35 mq, rendita cat. €
310.91 (box auto)

La planimetria catastale presenta difformità con lo stato di fatto.

Dati catastali parti comuni

1. Foglio 1453 Particella 80 Subalterno 23 (ex18) - Unità immobiliare soppressa -Partita speciale C (soppresso per variazione in soppressione del 20/02/2023, pratica n. TO0050271, in atti dal 21/02/2023 – **variazione della destinazione - variazione della destinazione da locale deposito a bene comune non censibile n.50271.1/2023**)
2. Foglio 1453 Particella 80 Subalterno 24 (ex 20) Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C (Variazione in soppressione del 20/02/2023, pratica n. TO0050282, in atti dal 21/02/2023 –**variazione della destinazione da locale deposito a bene comune non censibile n.50282.1/2023**)

Il trasferimento della proprietà dei succitati beni immobili, trattandosi di beni comuni, dovrà avvenire pro quota unitamente alle altre unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

Sono quindi compresi nella vendita forzosa tutti i diritti sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine.

COERENZE

Nell'elaborato peritale del 30 settembre 2023 il perito estimatore Ing. Massimo Ferrero segnala quanto segue:

coerenze in senso orario:

Ù NORD: rampa carraia

Ù EST: cortile comune

Ù SUD: terrapieno/intercapedine

Ù OVEST: Terrazzo

Nell'integrazione all'elaborato peritale del 9 dicembre 2023 il perito estimatore Ing. Massimo Ferrero a tale proposito, per quanto attiene alle unità immobiliari descritte come "pertinenze" si legge inoltre:

1. Fg. 1453, Part. 80 Sub. 19, cat. C/2 classe 1, piano S1, consistenza 10 mq, rendita cat. €
23,24

coerenze in senso orario:

Ù NORD: rampa carraia/marciapiede

Ù EST: terrapieno

Ù SUD: terrapieno

Ù OVEST: Altra U.I.U (trattasi di locale CT – bene comune non censibile)

2. Fg. 1453, Part. 80 Sub. 21, cat. C/2 classe 1, piano S1, consistenza 6 mq, rendita cat. €
13,94

coerenze in senso orario:

Ù NORD: rampa carraia/marciapiede

Ù EST: Altra U.I.U (trattasi di locale CT – bene comune non censibile)

Ù SUD: terrapieno

Ù OVEST: Altra U.I.U (sub. 22)

3. Fg. 1453, Part. 80 Sub. 22, cat. C/2 classe 1, piano S1, consistenza 8 mq, rendita cat. €
18,59

coerenze in senso orario:

Ù NORD: rampa carraia/marciapiede

Ù EST: Altra U.I.U (sub. 21) e terrapieno

Ù SUD: terrapieno

Ù OVEST: Altra U.I.U (box auto non oggetto di pignoramento)

4. Fg. 1453, Part. 80 Sub. 15, cat. C/6 classe 8, piano S1, consistenza 35 mq, rendita cat. €
310.91 (box auto)

coerenze in senso orario:

Ù NORD/OVEST: rampa carraia/marciapiede

Ù NORD/ EST: Altra U.I.U (box auto non oggetto di pignoramento)

Ù SUD/EST: terrapieno

Ù SUD/OVEST: terrapieno

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il perito estimatore in sede di elaborato peritale a tale proposito riferisce quanto segue:

In sede di sopralluogo si è verificato che l'unità immobiliare risulta occupato dall'esecutato con i propri famigliari

Non risulta dall'elaborato peritale che il perito abbia presentato all'Agenzia delle Entrate specifica istanza volta ad appurare se in capo all'esecutato risultino in anagrafe tributaria contratti di locazione e/o comodato in qualità di dante causa.

Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che il delegato indichi nell'avviso di vendita - qualora l'immobile sia destinato ad abitazione del debitore e del suo nucleo familiare - che l'aggiudicatario potrà richiedere di attuare l'ordine di liberazione a mezzo del custode, nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c., al momento del saldo prezzo; le spese di liberazione saranno in tal caso a carico della procedura.

TITOLARITA'

A tale proposito il perito estimatore riferisce:

Sulla base della Certificazione Notarile del 14/03/2023 a cura del notaio Niccolò Tiecco e dalle verifiche effettuate dal sottoscritto, **premessi che le unità immobiliari oggetto di pignoramento derivano da frazionamento e diversa disposizione degli spazi dai subalterni 4,5,7 e 8** si ricostruisce quanto segue:

SUB. 8 e SUB. 4

1) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED] (quota ½), Martini Armida (quota ½)

TRASCRIZIONE del 15/04/2003 - Registro Particolare 11106 Registro Generale
16795

Pubblico Ufficiale: notaio Francesco Piglione Repertorio 38795/17890 del 28/03/2003

2) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

(primo atto tra vivi anteriore al ventennio)

a favore: [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 09/09/1963 - Registro Particolare 28138

Pubblico Ufficiale: notaio Santarelli Fantini Repertorio 10147 del 07/09/1963

SUB. 7 e SUB. 5

1) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED] (quota ½), [REDACTED] (quota ½)

TRASCRIZIONE del 1/08/2008 - Registro Particolare 22085

Pubblico Ufficiale: notaio Raffaella Poli Cappelli 13302/7870 del 24/07/2008

2) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

(primo atto tra vivi anteriore al ventennio)

a favore: [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 09/09/1963 - Registro Particolare 28138

Pubblico Ufficiale: notaio Santarelli Fantini Repertorio 10147 del 07/09/1963

All'esito degli accertanti il notaio Niccolò Tiecco dichiara che gli immobili risultano di proprietà dell'esecutato per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Il sottoscritto CTU conclude che i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. risultano sostanzialmente corretti sottolineando nuovamente come gli atti di provenienza (allegati alla presente relazione) si riferiscono a subalterni che sono stato oggetto di frazionamento e diversa disposizione degli spazi e che tra gli Atti elencati non è stata riportata la seguente trascrizione che il sottoscritto ritiene di interesse per la ricostruzione dei vari frazionamenti:

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITÀ

(sub. 4, sub.5, sub7, sub.8)

a favore: Comune di Torino

contro: [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 15/04/2003 - Registro Particolare 11104, Registro Generale 16793

Pubblico Ufficiale: notaio Francesco Piglione Repertorio 38793 del 28/03/2003

SEZIONE D:

si precisa che i signori [REDACTED], quali unici titolari degli immobili in oggetto e debitamente autorizzati, modificano l'atto di vincolo a rogito notaio Alfredo Restivo del 07.05.93 rep. 202360/18807, reg. a Torino il 11.05.93 al n. 14068 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino il 19.05.93 ai nn. 11631/7766,

nel quale atto i signori [REDACTED] hanno vincolato, ai sensi dell'art. 9 della legge 29.03.89 n. 122 (legge Tognoli), il "costruendo box interrato" a pertinenza del fabbricato principale in Torino - Strada Dai Ronchi ai Cunioli Alti n. 42, all'epoca non ancora censito al NCEU, ma ivi denunciato in data 24.02.66 con prot. 8756. Il fabbricato principale di cui sopra è stato successivamente variato e frazionato in due distinte unità abitative e risulta attualmente riportato al NCEU del comune di TORINO come segue: Fg. 1453 - N. 80 - Sub. 7 e Fg. 1453 - N. 80 - Sub. 8, il tutto giusta variazione n. 2686.1/2003 del 06.02.03 prot. n. 93251; il box di cui sopra è stato successivamente variato e frazionato in due distinte unità e risulta attualmente riportato al NCEU del comune di Torino come segue: Fg. 1453 - N. 80 - Sub. 4 e Fg. 1453 - N. 80 - Sub. 5, il tutto giusta variazione n. 25439.1/2002 del 29.09.02 prot. 644486. e precisamente si impegnano sin d'ora e si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, nel pubblico interesse edilizio, ed ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di legge in materia urbanistica, con particolare riferimento all'attuale piano regolatore generale del comune di Torino: a vincolare le seguenti autorimesse ad un utilizzo esclusivo e permanente a garage come diretta pertinenza dei seguenti singoli alloggi nel predetto edificio di loro proprietà in comune di Torino - Strada Cunioli Alti n. 42. e precisamente vincolano: l'autorimessa censita come sub. 4 quale diretta pertinenza dell'alloggio sub. 8; l'autorimessa censita come sub. 5 quale diretta pertinenza dell'alloggio sub. 7.

A tale proposito nell'integrazione del 9 dicembre 2023 alla perizia del 30 settembre 2023 il perito estimatore Ing. Massimo Ferrero precisa quanto segue:

Il vincolo citato nell'elaborato peritale a pag. 9, riguarda le 2 autorimesse che risultano essere state assegnate e vincolate alle 2 unità immobiliari.

16793

Pubblico Ufficiale: notaio Francesco Piglione Repertorio 38793 del 28/03/2003

SEZIONE D:

si precisa che i signori [REDACTED], quali unici titolari degli immobili in oggetto e debitamente autorizzati, modificano l'atto di vincolo a rogito notaio Alfredo Restivo del 07.05.93 rep. 202360/18807, reg. a Torino il 11.05.93 al n. 14068 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino il 19.05.93 ai nn. 11631/7766, nel quale atto i signori [REDACTED] hanno vincolato, ai sensi dell'art. 9 della legge 29.03.89 n. 122 (legge Tognoli), il "costruendo box interrato" a pertinenza del fabbricato principale in Torino - Strada Dai Ronchi ai Cunioli Alti n. 42, all'epoca non ancora censito al NCEU, ma ivi denunciato in data 24.02.66 con prot. 8756. Il fabbricato principale di cui sopra è stato successivamente variato e frazionato in due distinte unità abitative e risulta attualmente riportato al NCEU del comune di TORINO come segue: Fg. 1453 - N. 80 - Sub. 7 e Fg. 1453 - N. 80 - Sub. 8, il tutto giusta variazione n. 2686.1/2003 del 06.02.03 prot. n. 93251; il box di cui sopra è stato successivamente variato e frazionato in due distinte unità e risulta attualmente riportato al NCEU del comune di Torino come segue: Fg. 1453 - N. 80 - Sub. 4 e Fg. 1453 - N. 80 - Sub. 5, il tutto giusta variazione n. 25439.1/2002 del 29.09.02 prot. 644486. e precisamente si impegnano sin d'ora e si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, nel pubblico interesse edilizio, ed ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di legge in materia urbanistica, con particolare riferimento all'attuale piano regolatore generale del comune di Torino: a vincolare le seguenti autorimesse ad un utilizzo esclusivo e permanente a garage come diretta pertinenza dei seguenti singoli alloggi nel

predetto edificio di loro proprietà in comune di Torino - Strada Cunioli Alti n. 42.e precisamente vincolano: l'autorimessa censita come sub. 4 quale diretta pertinenza dell'alloggio sub. 8; l'autorimessa censita come sub. 5 quale diretta pertinenza dell'alloggio sub. 7.

A tale proposito nell'integrazione del 9 dicembre 2023 alla perizia del 30 settembre 2023 il perito estimatore Ing. Massimo Ferrero precisa quanto segue:

Il vincolo citato nell'elaborato peritale a pag. 9, riguarda le 2 autorimesse che risultano essere state assegnate e vincolate alle 2 unità immobiliari.

*Nello specifico il bene pignorato identificato con i catastali Fg. 1453, Part. 80 Sub. 15 (box auto) deriva dal Fg. 1453, Part. 80 Sub. 5 e quindi vincolato alla unità residenziale avente dati catastali Fg. 1453, Part. 80 Sub. 7 ovvero l'attuale Fg. 1453, Part. 80 Sub. 17. Nell'atto viene esplicitamente vincolato, quale **diretta pertinenza dell'alloggio sub.***

***Z**, il box auto sub. 5 escludendo quindi le restanti pertinenze.*

*Il frazionamento e fusione del 07/11/2019 non ha avuto pertanto alcuna conseguenza sull'atto di vincolo che cita esplicitamente **l'alloggio sub.7, senza citare le restanti pertinenze.***

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Dalla perizia di stima risulta quanto segue:

REGOLARITÀ EDILIZIA E CONCESSIONI CENSITE:

Premesso che nell'Atto di pignoramento non è menzionato alcun terreno, le ricerche si sono concentrate a livello urbanistico-residenziale.

All'esito delle verifiche risultano disponibili numerose pratiche edilizie.

Si segnala in particolare:

- Licenza edilizia n° 3341 prot. 1964 1 170035 del 21/01/1964.

- Licenza di abitabilità n° 351 prot. 1965 2 10090 del 19/10/1965
- Licenza edilizia n° 987 prot.1987 1 5538 del 21/01/1964 (modifiche interne con ampliamento)

Di seguito l'elenco completo delle pratiche presenti sul sistema informatico del UTC della città di Torino e verificate dal sottoscritto:

Protocollo	Data pres.	Ubicazione opera	Intestatario	Descrizione opera	Provvedimento	Num. prov.
1964 1 170035	21-01-1964	Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42	BRICARELLO SERGIO E MARTINI ARMIDA	CASETTA A 1 P.F.T.	LICENZA	3341
1965 2 10090	19-10-1965	Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42	BRICARELLO SERGIO E MARTINI ARMIDA	ABITABILITA	AUT. ABITABILITA'-AGIBILITA'	351
1970 1 20086	06-04-1970	Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42	BRICARELLO SERGIO E MARTINI ARMIDA	CONSERVAZIONE VARIANTI	ATTI	
1980 1 70059	28-02-1980	Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42	BRICARELLO SERGIO	RECINZIONE	AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	212
1984 1 60390	17-09-1984	Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42	BRICARELLO SERGIO	INTERCAPEDINE	AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	2900
1984 1 90205	30-04-1984	Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42	BRICARELLO SERGIO	RINNOVO AUTORIZZAZIONE	LICENZA	2919
1986 11 34244	30-07-1986	Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42	BRICARELLO SERGIO EMILIO RASO	SOTTOTETTO	NON DEFINITO	220
1987 1 5538	14-12-1987	Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42	BRICARELLO SERGIO	MODIFICHE AL PIANO SEMINTERRATO	AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	987
2002 9 18107	24-12-2002	Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42	MARTINI ARMIDA	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA L.662/96(MODIF.INT.)	VERIFICATA POSITIVA	
2002 9 18107	24-12-2002	Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42	BRICARELLO SERGIO	DENUNCIA INIZIO ATTIVITA L.662/96(MODIF.INT.)	VERIFICATA POSITIVA	
2010 13 8122	15-04-2010	Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42	RASO EMILIO	AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA L.R. 32/2008 PROT 2010/9/8117.	NON DEFINITO	
2010 9 8117	15-04-2010	Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42 piano 1	RASO EMILIO	TUE22-1 DIA:(MANUTENZ.STRAORD)	NEGATIVO DIA	
2012 13 19928	17-10-2012	Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42	RASO EMILIO	AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICO-AMBIENTALI *** APERTURA ABBAINI	SUBDELEGA	21
2013 13 10578	12-06-2013	Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42	RASO EMILIO	AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICO-AMBIENTALI *** ABBAINO	SUBDELEGA	262
2014 9 3221	28-02-2014	Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42	RASO EMILIO	TUE art. 22-3 DIA ALTERNATIVA PDC *** FORMAZIONE ABBAINI - AMPLIAMENTO BALCONE E	DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA'	
2022 13 5354	10-03-2022	Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42	RASO EMILIO	AUT. PAESAGGISTICO-AMBIENTALE SEMPLIFICATA *** + SUBDELEGA	SUBDELEGA	82
2022 9 10323	13-05-2022	Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42	RASO EMILIO	TUE art. 23 ***	VERIFICATA POSITIVA	

IRREGOLARITÀ EDILIZIE RISCONTRATE:

All'esito delle verifiche il sottoscritto ha rilevato:

- Planimetria: lo stato attuale non corrisponde alla planimetria catastale per una differente distribuzione degli spazi interni con formazione di una camera all'interno del soggiorno; inoltre, l'area esclusiva esterna risulta essere verandata.

- Disposizione ambienti interni: è presente una camera all'interno del soggiorno ricavata con pareti in cartongesso, inoltre risulta presente una veranda nell'area esclusiva.

Il sottoscritto ritiene di dovere sottolineare che non è stato possibile accertare la presenza di eventuali abusi in termini di volumetria non essendo disponibili in progetto né le tavole, né i calcoli delle superfici e volumi. **A tal proposito agli Atti è presente una**

richiesta di conservazione varianti del 6/4/1970 che non ha ottenuto l'autorizzazione per "eccedenza di cubatura"

Inoltre, è parere del sottoscritto che la Licenza di abitabilità n° 351 si riferisca ad un manufatto edilizio sostanzialmente differente dallo stato attuale.

Per quanto riguarda l'aggiornamento catastale occorre presentare una pratica telematica DOCFA - *DOcumenti Catasto Fabbricati* subito dopo l'accettazione della CILAS in sanatoria (qualora venga presentata). Per tale pratica il sottoscritto stima un importo per il professionista incaricato dell'ordine dei €500,00 oltre oneri di legge (tra cui l'importo dovuto per il catasto stimato ad oggi in €100,00).

Per quanto riguarda le difformità di natura edilizia occorre verificare l'esistenza o meno di abusi in termini di cubatura. Qualora risulti in regola, per le sole difformità in termini di diversa disposizione degli spazi interni è possibile procedere a presentare una pratica edilizia (CILAS) in Sanatoria che comunque prevederebbe una sanzione ad oggi pari a € 1.000,00. Per quanto riguarda la veranda è parere del sottoscritto che l'eventuale autorizzazione al mantenimento della stessa sia subordinata ad un'autorizzazione di tipo paesaggistico.

Con riferimento al Box Auto, il perito estimatore, Ingegnere Massimo Ferrero nell'integrazione all'elaborato peritale datato 31/07/2024, che si invita ad attentamente esaminare, in assolvimento del quesito posto dal Giudice dell'Esecuzione Dottoressa Simona Gambacorta, di verificare la "*regolarità edilizia del box in base ai rilievi del professionista delegato, eventualmente coordinandosi con l'arch. Giuliana Dorrucchi, e con eventuale rettifica dei valori di stima;*";

Riferiva quanto segue:

Con il deposito della presente Integrazione il sottoscritto assolve il mandato ricevuto e

rimane a disposizione per ogni chiarimento.

Risposta

In ossequio al mandato ricevuto il sottoscritto prendeva i contatti con l'arch. Dorrucchi, la quale forniva i rilevati effettuati sul box auto oggetto della presente integrazione, confermando le misure rilevate dal sottoscritto e lo stato di fatto in planimetria catastale.

All'esito delle verifiche si confermano le irregolarità edilizie in termini di cubatura indicate, effettivamente in modo generico, nella relazione del 30 settembre 2023.

Ad integrazione di quest'ultima si specifica che:

- non risulta presente di tramezzo di separazione con il box auto adiacente (elemento di difformità sanabile con il ripristino del tramezzo una volta concordato l'intervento con la proprietà dell'altro box auto)*
- il box auto allo stato attuale ha una lunghezza complessiva media pari a circa 10,1 m.*
- Le pratiche edilizie riferibili alla realizzazione del box auto presentano una lunghezza media pari a 6,7 m.*
- La differenza di quanto autorizzato e lo stato di fatto in termini di lunghezza media del box auto è pari a 2,4 m.*
- la larghezza media risulta corretta*

Le licenze edilizie legate ai box auto risultano essere:

- autorizzazione edilizia n° 906 del 2/6/1993, prot. 1991 1 4151 (si precisa che il provvedimento non risulta presente nell'elenco delle pratiche riferite all'indirizzo specifico probabilmente per un errore di catalogazione delle pratiche sul sistema informativo).*
- Denuncia Inizio Attività del 30/01/2003, prot. 2002 9 18107 – per diversa distribuzione degli spazi interni.*

Tra le diverse pratiche è presente anche una richiesta di condono per “difformità da

licenza” del 1986 di cui non è possibile conoscerne l’esito se non con specifica richiesta all’UTC ma che comunque risulta antecedente alla licenza per la realizzazione del box auto risalente come data di provvedimento al 1993.

Per quanto riguarda la valorizzazione si conferma che la stima è stata effettuata a corpo considerando il box auto come pertinenza non comunicante con l’abitazione. Tenuto conto che le irregolarità edilizie sono state computate nell’ordine di una riduzione del 10% sul valore a mq, si conferma la stima di cui alla Relazione del 30/9/2023.

Infine, si conferma la presenza di difformità riguardanti l’unità immobiliare così come descritto nella citata Relazione del 30/9/2023.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il perito estimatore in sede di perizia segnala quanto segue:

All’esito delle verifiche effettuate presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE), non è stato rinvenuto alcun APE

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il perito estimatore in sede di perizia evidenzia quanto segue.

L’immobile non fa parte di un condominio

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il perito estimatore nella perizia del 30 settembre 2023 segnala quanto segue:

Con riferimento alla documentazione agli Atti ed alle verifiche svolte, premesso che la Relazione notarile presenta alcuni errori nel riportare i dati delle ipoteche iscritte, il sottoscritto riporta le seguenti formalità gravanti sugli immobili alla data del pignoramento:

1) IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo (Sub.4 – Box Auto e Sub.8 – Unità Residenziale)

DA CANCELLARE TOTALMENTE

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Capitale: €260.000,00– Ipoteca: €390.000,00

ISCRIZIONE del 15/04/2003 - Registro Particolare 3556 Registro Generale 16796

Pubblico ufficiale: notaio Piglione rep. 38796 del 28/03/2003

**2) IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo (Sub.5
– Box Auto e Sub.7 – Unità Residenziale)**

DA CANCELLARE TOTALMENTE

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Capitale: €322.500,00– Ipoteca: €483.750,00

ISCRIZIONE del 01/08/2008 - Registro Particolare 7244 Registro Generale 33604

Pubblico ufficiale: notaio Poli Cappelli rep. 13303/7871 del 24/07/2008

**3) IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo
(Sub.15 – Box Auto e Sub.13 – Unità Residenziale)**

DA CANCELLARE TOTALMENTE

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Capitale: €180.000,00– Ipoteca: €180.000,00

ISCRIZIONE del 02/09/2020 - Registro Particolare 4683 Registro Generale 28913

Pubblico ufficiale: notaio Valente rep. 95332/35825 del 26/08/2020

**4) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ordinanza ingiunzione esecutiva (Sub.15
– Box Auto e Sub.13 – Unità Residenziale, Sub.16)**

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Capitale: €150.351,49 Ipoteca: €80.000,00

ISCRIZIONE del 29/09/2020 - Registro Particolare 5052 Registro Generale 31400

Pubblico ufficiale: Tribunale di Torino rep. 3689 del 05/09/2020

5) ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 25/01/2023 - Registro Particolare 2303 Registro Generale 3013

Pubblico ufficiale: Unep Corte D'Appello di Torino Rep. 164 del 04/01/2023

Annotazione n. 2089 del 29/05/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

Il sottoscritto (perito estimatore n.d.r.) sottolinea come le ipoteche risultino iscritte su subalterni che sono stato oggetto di divisione e diversa distribuzione degli spazi, pertanto, ad oggi insistono anche su subalterni estranei alla presente vicenda quali Foglio 1453 Particella 80 Subalterno 14 e Subalterno 16 pertanto a parere del sottoscritto occorre ulteriori verifiche da parte di professionisti esperti in materia ipotecaria.

Con riferimento alla cancellazione delle pregiudizievoli il CTU segnala che a seguito di vendita giudiziaria e per mezzo del decreto di trasferimento le pregiudizievoli giudiziali (a titolo esemplificativo pignoramenti) trascritte presso la conservatoria R.R.I.I. verranno cancellate.

Per quanto riguarda le Ipotecche Volontarie derivanti da concessione a garanzia di mutuo **ad oggi risultano ancora presenti**. Una volta ricostruito lo stato dei versamenti al fine di ricostruire il residuo di capitale da restituire.

Per quanto riguarda la Ipoteca Giudiziale dovrà anch'essa essere totalmente cancellata.

Gli oneri della cancellazione a carico del debitore ovvero dell'aggiudicatario risultano essere pari a:

- Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00;
- Imposta di bollo di € 59,00;
- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile/importo del debito – tenuto conto che tale valore si applica al minor valore tra l'imponibile e il prezzo di aggiudicazione.

Il sottoscritto sottolinea che gli importi soprariportati dovranno essere verificati nella loro validità al momento dell'aggiudicazione.

Nell'integrazione del 9 dicembre 2023 all'elaborato peritale il perito estimatore circa le problematiche dianzi evidenziate segnala quanto segue:

Per quanto riguarda le 4 ipoteche presenti nella Relazione Notarile di Parte Procedente, limitatamente a quanto di propria competenza, il sottoscritto conclude che:

- **iscrizione del 15/04/2003** - Registro Particolare 3556 Registro Generale 16796 - Pubblico ufficiale: notaio Piglione rep. 38796 del 28/03/2003: ipoteca gravante su n° 2 unità negoziali che devono essere considerate estranee al procedimento;
- **iscrizione del 01/08/2008** - Registro Particolare 7244 Registro Generale 33604 - Pubblico ufficiale: notaio Poli Cappelli rep. 13303/7871 del 24/07/2008: ipoteca gravante su n° 2 unità negoziali (Sub. 5 e Sub.7) che possono essere ricondotto al procedimento;
- **iscrizione del 02/09/2020** - Registro Particolare 4683 Registro Generale 28913 - Pubblico ufficiale: notaio Valente rep. 95332/35825 del 26/08/2020: ipoteca gravante su n° 2 unità negoziali (Sub. 15 e Sub.13) che possono essere ricondotto al procedimento;

- **iscrizione del 29/09/2020** - Registro Particolare 5052 Registro Generale 31400 - Pubblico ufficiale: Tribunale di Torino rep. 3689 del 05/09/2020: ipoteca gravante su n° 5 unità negoziali (Sub. 13 e **Sub.14**, Sub.15, **Sub 16 e terreno Fg. 1453 part. 81**). In questo caso l'ipoteca insiste su unità negoziali che non rientrano nel presente procedimento (in grassetto).

Prima di procedere alla cancellazione totale per le 2 ipoteche gravanti sugli immobili riconducibili al procedimento e alla cancellazione parziale della ipoteca gravante anche su immobili estranei al procedimento (Sub.14, Sub 16 e terreno Fg. 1453 part. 81), pur senza sostituirsi ad un parere più autorevole di un esperto in materia, il sottoscritto ritiene che occorra procedere ad un aggiornamento delle ipoteche mediante annotazione in modo da riconciliare i nuovi subalterni derivanti dal frazionamento con quelli indicati nelle iscrizioni ipotecarie.

Lo scrivente professionista delegato con riferimento alle affermazioni e alle perplessità espresse dal perito estimatore nell'elaborato peritale e nella sua integrazione ritiene che, in sede di predisposizione del decreto di trasferimento, sia opportuno effettuare ulteriori indagini in particolare in merito alla necessità di procedere alla cancellazione dei gravami totale o parziale (limitatamente agli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo immobiliare).

Dalla lettura dell'elaborato peritale si evince inoltre in merito agli ulteriori vincoli:

Dal punto di vista dei vincoli urbanistici, architettonici ecc., l'immobile oggetto di esecuzione rientra nel campo d'applicazione del P.R.G.C. di Torino denominato Residenza R6, *“Edifici inseriti in un contesto ambientale caratterizzato dalla presenza di giardini e verde in zone consolidate collinari”*

Per alcuni interventi occorrerà un confronto diretto con UTC della città di Torino per eventuali autorizzazioni per es. paesaggistiche.

Dal punto di vista della pericolosità geomorfologica nel Piano regolatore Dal punto di vista della pericolosità geomorfologica l'immobile rientra nella classe III.b3(P) ovvero pericolosità moderata - *Aree parzialmente inondate e attualmente inondabili*

Infine, si segnala una servitù di passaggio per l'accesso al secondo box che si trova al piano seminterrato di pertinenza della unità abitativa posta al piano primo e secondo.

Come buona prassi è bene, prima di procedere a qualsiasi opera di ristrutturazione straordinaria, un confronto diretto con un tecnico dell'UTC – settore edilizia Privata del Comune di TORINO.

Infine si evidenzia che il cortile comune e la rampa carraia consentono l'accesso anche al secondo box auto di pertinenza dell'abitazione posta la piano 1 e piano 2 (sottotetto) che non è oggetto del presente procedimento. Pertanto sia il cortile che la rampa non risultano ad uso esclusivo dell'abitazione al piano terra.

L'immobile non fa parte di un condominio

All'esito delle verifiche l'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo e/o uso civico.

In conclusione, con riferimento ad ulteriori vincoli, si cita inoltre il seguente:

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITÀ

(sub. 4, sub.5, sub7, sub.8)

a favore: Comune di Torino

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

TRASCRIZIONE del 15/04/2003 - Registro Particolare 11104, Registro Generale

16793

SEZIONE D:

si precisa che i signori [REDACTED], quali unici titolari degli immobili in oggetto e debitamente autorizzati, modificano l'atto di vincolo a rogito notaio Alfredo Restivo del 07.05.93 rep. 202360/18807, reg. a Torino il 11.05.93 al n. 14068 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino il 19.05.93 ai nn. 11631/7766, nel quale atto i signori [REDACTED] hanno vincolato, ai sensi dell'art. 9 della legge 29.03.89 n. 122 (legge Tognoli), il "costruendo box interrato" a pertinenza del fabbricato principale in Torino - Strada Dai Ronchi ai Cunioli Alti n. 42, all'epoca non ancora censito al NCEU, ma ivi denunciato in data 24.02.66 con prot. 8756. Il fabbricato principale di cui sopra è stato successivamente variato e frazionato in due distinte unità abitative e risulta attualmente riportato al NCEU del comune di TORINO come segue: Fg. 1453 - N. 80 - Sub. 7 e Fg. 1453 - N. 80 - Sub. 8, il tutto giusta variazione n. 2686.1/2003 del 06.02.03 prot. n. 93251; il box di cui sopra è stato successivamente variato e frazionato in due distinte unità e risulta attualmente riportato al NCEU del comune di Torino come segue: Fg. 1453 - N. 80 - Sub. 4 e Fg. 1453 - N. 80 - Sub. 5, il tutto giusta variazione n. 25439.1/2002 del 29.09.02 prot. 644486. e precisamente si impegnano sin d'ora e si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, nel pubblico interesse edilizio, ed ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di legge in materia urbanistica, con particolare riferimento all'attuale piano regolatore generale del comune di Torino: a vincolare le seguenti autorimesse ad un utilizzo esclusivo e permanente a garage come diretta pertinenza dei seguenti singoli alloggi nel predetto edificio di loro proprietà in comune di Torino - Strada Cunioli Alti n. 42. e precisamente vincolano: l'autorimessa censita come sub. 4 quale diretta pertinenza

dell'alloggio sub. 8; l'autorimessa censita come sub. 5 quale diretta pertinenza dell'alloggio sub. 7.

A tale proposito nell'integrazione del 9 dicembre 2023 alla perizia del 30 settembre 2023 il perito estimatore Ing. Massimo Ferrero precisa quanto segue:

Il vincolo citato nell'elaborato peritale a pag. 9, riguarda le 2 autorimesse che risultano essere state assegnate e vincolate alle 2 unità immobiliari.

*Nello specifico il bene pignorato identificato con i catastali Fg. 1453, Part. 80 Sub. 15 (box auto) deriva dal Fg. 1453, Part. 80 Sub. 5 e quindi vincolato alla unità residenziale avente dati catastali Fg. 1453, Part. 80 Sub. 7 ovvero l'attuale Fg. 1453, Part. 80 Sub. 17. Nell'atto viene esplicitamente vincolato, quale **diretta pertinenza dell'alloggio sub. 7**, il box auto sub. 5 escludendo quindi le restanti pertinenze.*

*Il frazionamento e fusione del 07/11/2019 non ha avuto pertanto alcuna conseguenza sull'atto di vincolo che cita esplicitamente **l'alloggio sub.7, senza citare le restanti pertinenze.***

Si segnala inoltre che successivamente al deposito della perizia del 30 settembre 2023, i beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, unitamente ad altri, sono stati soggetti a:

TRASCRIZIONE del 17/11/2023 - Registro Particolare 37162, Registro Generale 47918

Atto esecutivo o Cautelare, nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 23/10/2023, numero di repertorio 21977, emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Torino

A favore di [REDACTED]

Tale formalità, a seguito dell'aggiudicazione in sede di esecuzione immobiliare andrà cancellata unitamente a quelle precedentemente indicate.

Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti. La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) prezzo base: euro 187.500,00 (centottantasettemilacinquecento/00)
- 2) offerta minima: euro 140.625,00 (centoquarantamilaseicentoventicinque/00)
- 3) aumenti minimi in caso di gara: euro 2.000,00 (mille/00)
- 4) termine di presentazione delle offerte: ore 12,00 del 19 maggio 2025
- 5) IBAN C.C. per deposito cauzione: conto corrente intestato a **“Esec. Immob. RGE 812/2022”**, le cui coordinate IBAN sono: **IT 63 V 01030 01000 000004376478**
- 6) data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: **ore 15.00 del 20 maggio 2025** in Torino, Corso Regina Margherita 258
- 7) data, ora e luogo e inizio operazioni di vendita: **20 maggio 2025 al termine dell'apertura e disamina delle offerte pervenute** in Torino, Corso Regina Margherita 258
- 8) data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **23 maggio 2025 alla stessa ora**, salva autoestensione automatica.
- 9) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.a. (www.spazioaste.it);

Si segnala che dalla perizia in atti il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è di €332.500,00 trecentotrentaduemilacinquecento/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 minorenni, 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.

NB:

A pena di inammissibilità dell'offerta pertanto:

- 1) **il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;**
- 2) **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.

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 Regina Margherita 258.

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: offer-tapvp.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 12.00 del giorno precedente quello indicato per l’inizio delle operazioni di vendita.** Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l’offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta ovvero all’indirizzo p.e.c. di trasmissione dell’offerta.

CONTENUTO DELLE OFFERTE

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, deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, le cui coordinate IBAN sono: **IT 63 V 01030 01000 000004376478.**

La cauzione si riterrà versata solamente se l’importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione

delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione “Versamento cauzione”. La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l’offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell’offerta. Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell’operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell’offerta di acquisto.

PAGAMENTO DEL BOLLO

L’offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul 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 ED 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.

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.spazioaste.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 20 maggio 2025 al termine dell'apertura e disamina delle offerte pervenute e terminerà il 23 maggio 2025 alla stessa ora; 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 (nel caso in cui abbiano inserito il loro numero di cellulare in fase compilazione dell'offerta).

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva.

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 o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "Dott. Roberto Reynaud" e consegnato presso lo studio del Professionista delegato.

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

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente al Professionista delegato - che provvederà a riversare l'importo all'Istituto mutuante - entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese. In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p. c.

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

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

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

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

Tutte le informazioni relative all'immobile posto in vendita sono reperibili senza spese presso lo studio del Delegato, presso il Custode, presso il Punto Informativo Vendite Giudiziarie, presso il Tribunale di Torino, C.so Vittorio Emanuele II n. 130 – Torino, ingresso su Via Giovanni Falcone, scala C – piano IV – ATRIO – nei seguenti orari: martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 10,30 alle ore 12,30.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

Custode è il **Dott. Roberto Reynaud**.

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione, dovranno contattare per tali incumbenti il Custode al seguente numero di telefono 011 4375436 o all'indirizzo mail procedure@studioreynaud.com

NB: 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.

Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che le visite degli immobili richieste dagli interessati, siano 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 soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.

Il Giudice dell'Esecuzione, in merito alla liberazione dell'immobile attualmente occupato dall'esecutata, ha disposto che il delegato indichi nell'avviso di vendita - qualora l'immobile sia destinato ad abitazione del debitore e del suo nucleo familiare, come nel caso in specie - che l'aggiudicatario potrà richiedere di attuare l'ordine di liberazione a mezzo del custode, nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c., al momento del saldo prezzo; le spese di liberazione saranno in tal caso a carico della procedura.

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.it e www.astegiudiziarie.it

DISPONE

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

Torino 25 febbraio 2025

Il Professionista delegato
(Dott. Roberto Reynaud)