

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.E. 113/2024, il Professionista dott. Avv. Giada Mingroni, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal G.E. dott.ssa Simona Gambacorta, con ordinanza di delega in data 5 novembre 2024,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

in **UNICO LOTTO**, in **PIENA PROPRIETÀ**, di una Casa Indipendente sita in Comune di Val Della Torre (TO), Via Betulle n. 11, della superficie commerciale di 145,40 mq., entrostante ad appezzamento di terreno della superficie catastale di 1.012,00 mq., tenuto a prato e giardino, con la presenza di alcuni alberi di alto fusto e, precisamente: abitazione elevata a due piani fuori terra oltre ad un basso fabbricato ad uso deposito elevato a un piano fuori terra (terreno) oltre a un piano interrato, comunicanti tra loro tramite una scala esterna.

Il fabbricato di civile abitazione risulta formato al piano terra da soggiorno, camera, disimpegno, cucinino e bagno, con scala interna di collegamento al piano primo, che è raggiungibile anche mediante una scala esterna. I locali al piano terra sono completati da un locale ad uso deposito, con accesso esterno. Il primo piano della casa risulta composta da disimpegno, 3 camere di cui una collegata ad una cabina armadio e da un bagno, oltre ad un'ampia veranda sul fronte principale.

COERENZE

- l'area a terreno: Particelle 156-111-29 e 154 del foglio 26

DATI CATASTALI

(i) Al Catasto terreni del Comune di Val Della Torre: al foglio 26 particella 157, qualità/classe Ente Urbano, superficie 1012, derivante da Impianto meccanografico del 01.09.1977.

(ii) Al Catasto fabbricati del Comune di Val Della Torre:

- foglio 26 particella 157 sub. 6, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 1.231,75 Euro, indirizzo catastale: Via Betulle 11, piano: S1-T-1, derivante da Fg 26 n. 157 sub 2;

- foglio 26 particella 157 sub. 7, categoria C/2, classe Unica, consistenza 21 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Via Betulle 11, piano: T, derivante da Fg 26 n. 157 sub 4;

- foglio 26 particella 157 sub. 5, categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: Via Betulle 11, piano: T, derivante da Impianto meccanografico del 30.06.1987.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia N. 128, per lavori di Costruzione, rilasciata il 26/10/1971 con il n. 128 di protocollo;
- Agibilità del 28/10/1971 con il n. 350 di protocollo;
- Concessione edilizia N. 110, presentata il 12/06/1979 con il n. prot. 2476 di protocollo, rilasciata il 29/06/1979. Il titolo è riferito solamente a chiusura con muro al piano terra del fabbricato edificato con la C.E. del 22.10.1970;
- Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 165, per lavori di Costruzione di basso fabbricato e di muri divisorii all'interno della casa., presentata il 21/03/1987 con il n. Prot. 1195 di protocollo, rilasciata il 21/12/1988 con il n. 165 di protocollo Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) N. 1988, per lavori di realizzazione di scala interna e fusione delle due unità immobiliari in un'unica unità, presentata il 08/04/2015 con il n. 1988 di protocollo;
- Agibilità del 26/11/2015 n. 1965, presentata il 27/05/2015 con il n. 3175 di protocollo.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Nessuna difformità.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Nessuna difformità.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Presente in atti Certificazione APE N. 2013 306460 0007.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIARIO, (si legga, *infra*, nelle condizioni di aggiudicazione per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario e di pagamento ai sensi della legge speciale, nell'eventualità dell'intervento del creditore fondiario).

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare. Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c.. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura. L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

ULTERIORI PRECISAZIONI:

La vendita è a corpo, non a misura, e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

La presente vendita non potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui *infra*.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

1) prezzo base: Euro 109.000,00=;

2) offerta minima: Euro 81.750,00=;

3) aumenti minimi in caso di gara: Euro 2.000,00=;

4) termine presentazione offerte telematiche: 3 marzo 2025 h 12:30;

5) **data, ora e luogo inizio operazioni di vendita ed apertura gara: 4 marzo 2025 h 15:00 in Torino, C.so Matteotti n. 42;**

6) IBAN C.C. per deposito cauzione: IT72N0200801118000107266845 – Unicredit S.p.A.;

7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.a.;

8) data e ora termine operazioni di vendita in caso di eventuale 7 marzo 2025 gara: h 15:00.

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 eventualmente gli atti al Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art.164 bis c.p.c..

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

CHI PUÒ PARTECIPARE. Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita. **Persone fisiche:** indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa" e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale. **Società e altri enti:** denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente. **Offerte plurisoggettive:** quando l'offerta è formulata da più persone, alla

coordinate IBAN sono: IT72N0200801118000107266845. 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.

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 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 4 marzo 2025 alle ore 15:00 e terminerà il giorno 7 marzo 2025 alle ore 15:00**; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di tre minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione).

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al 7 marzo 2025 ore 17:30.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro il termine indicato nella propria offerta, in ogni caso non superiore a 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.

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 indicato nella propria offerta, in ogni caso non superiore a giorni 120 dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese.

NB: In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, nonché di omissione della dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma c.p.c. 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.

DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 c. 5 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 585 c. 5 c.p.c. entro e non oltre la data di saldo del prezzo a pena di decadenza l'aggiudicatario dovrà far pervenire, in originale, presso lo studio del Professionista Delegato, la dichiarazione avente ad oggetto le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 231/2007 (c.d antiriciclaggio). L'art.3 del D.Lvo n.164 del 31.10.2024 - pubblicato su G.U. serie generale n.264 in data 11.11.2024- ha modificato l'art. 587 c.p.c. stabilendo che: "***Se nel termine***

stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto"; l'art.7 del medesimo Correttivo, recante le "Disposizioni transitorie", al comma 1 prescrive che "Ove non diversamente previsto, le disposizioni del presente decreto si applicano ai procedimenti introdotti successivamente al 28 febbraio 2023".

CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Unitamente alla dichiarazione di cui sopra, il Professionista Delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica cd. antrirciclaggio di cui sopra si è detto.

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 Corso Vittorio Emanuele II, 130 - 10138 Torino (TO) Ingresso al pubblico su via Giovanni Falcone SCALA C - PIANO IV – STANZA N. 41102, Orari di apertura al pubblico: lunedì- giovedì - venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30. E' necessario appuntamento telefonico al numero 011.432.96.09.

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 \(https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/\)](https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/) o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

È delegato custode l'avv. GIADA MINGRONI (contattabile al SERVIZIO CUSTODIE ai seguenti recapiti: mail: fra.mor.servizi@gmail.com; telefono: 011.19.82.61.27). Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita. Le visite

degli immobili richieste dagli interessati saranno 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.

N.B. Non potranno essere prese in considerazione richieste di visita provenienti da operatori professionali allorquando gli stessi dichiarino di agire per conto di altri soggetti, propri clienti.

Le richieste visita potranno essere effettuate utilizzando l'apposita funzione presente sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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

DISPONE

udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute, e per dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino, 21 novembre 2024

Il Professionista delegato

Avv. Giada Mingroni.