

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 485/2024, promossa da **CONDOMINIO CORSO GIULIO CESARE 116-118 e VIA CHERUBINI 3 TORINO** contro [REDACTED], delegata

per le operazioni di vendita al dottor **Roberto Reynaud**, Dottore Commercialista in Torino, dal
G.E. **Dott.ssa Sabrina GAMBINO** del 14 gennaio 2025, comunicata al delegato il 14 gennaio

2025

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Professionista Delegato Dott. Roberto Reynaud,

vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Torino Dottorssa

Sabrina Gambino del 14 gennaio 2025, comunicata al delegato il 14 gennaio 2025,

vista la perizia dell'Architetto Maurizio Gallo datata 12 dicembre 2024 e l'integrazione depositata

21 dicembre 2024 che trovano in atti

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

della piena proprietà dei seguenti beni immobili, da vendersi nello stato di fatto e di diritto in cui
oggi si trovano.

DESCRIZIONE

LOTTO PRIMO

Nel Comune di Torino – Via Luigi Salvatore Cherubini n. 3,

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di complesso edilizio sito in Torino in

Via Cherubini n. 3; si tratta di un appartamento trilocale sito al piano sesto di edificio residenziale condominiale, realizzato a partire dagli anni '30, elevato a sei piani fuori terra, successivamente sopraelevato di un piano, oltre al piano sottotetto non abitabile adibito a

soffitte e al piano interrato adibito a cantine.

Completa la proprietà l'area esterna in comune con le altre unità immobiliari.

L'unità immobiliare è posta al piano sesto, sottotetto.

L'unità è composta da ingresso, cucina, soggiorno, camera da letto, bagno, ripostiglio, balcone lato cortile comune e balcone lato strada. Dal vano scala comune si entra nell'ingresso (c.ca mq 5,00), da cui si accede alla cucina, con affaccio tramite balcone su cortile comune (c.ca mq 9,00), al soggiorno con affaccio tramite balcone sulla via (c.ca mq 13,00), alla camera (c.ca mq 14,50) ed al bagno (c.ca mq 2,50); attraverso un disimpegno si ha accesso al bagno e ad un locale di servizio (c.ca mq 8,75). Nel soggiorno è presente un piccolo ripostiglio. Completa la proprietà la soffitta al piano sottotetto.

DATI CATASTALI

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

Identificazione catastale:

- foglio 1130 particella 207 sub. 73 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 59 mq, rendita 537,12 euro, indirizzo catastale: Via Cherubini Luigi Salvatore n. 3, piano: 6, intestato a [REDACTED], nato [REDACTED], C.F. [REDACTED], derivante da foglio 49 particella 36 sub. 73 per variazione del 25/01/2006 (Pratica n. TO0031790 in atti dal 25/01/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE)

COERENZE

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

Coerenze: a nord cortile comune, ad ovest vano scala, pianerottolo, altro alloggio, a sud altro alloggio, Via Cherubini, ad est Via Cherubini e altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 7 piani fuori terra, 1 piano sottotetto non abitabile, 1 piano

interrato.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

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

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla sig. ██████████, nato in ██████████, C.F. ██████████, con contratto di affitto

tipo 4+4, stipulato il 15/03/2024, con scadenza il 14/03/2025, registrato il 15/03/2024

presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Torino 4 ai nn. 785 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 13.200 euro [allegato 5.1 dell'elaborato peritale].

Lo scrivente segnala che in capo all'esecutato risultano registrati presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, innumerevoli contratti di locazione, alcuni antecedenti la data del pignoramento, altri successivi, intestati a molteplici soggetti

Con riferimento al corrente contratto di locazione il sottoscritto professionista delegato segnala che, previa istanza a suo tempo presentata in qualità di custode giudiziario il Giudice Dell'Esecuzione in data 17/12/2024 ha autorizzato la procedura di sfratto per morosità che attualmente è in corso.

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 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.

TITOLARITA'

A tale proposito il perito estimatore riferisce:

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ (dal 18/12/2018 - oggi), nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████, proprietario per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in forza di: atto di compravendita, stipulato il 18/12/2018 a rogito Notaio Nunzia Giacalone ai nn. 284325/54325 di repertorio, trascritto il 03/01/2019 presso l'Agenzia delle Entrate –

Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 139/105.

contro ██████████, nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████, proprietario per la quota di 1/2 e ██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████, proprietaria per la quota di 1/2 [allegato 3 dell'elaborato peritale]

PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ (29/08/2001 – 18/12/2018), nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████, proprietario per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 e ██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████, proprietario per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 in forza di:

atto di compravendita stipulato il 29/08/2001 a rogito Notaio Riccardo Cinque ai nn. 358/121 di repertorio, trascritto il 19/09/2001 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 37457/25580

contro ██████████, nato a ██████████ il ██████████, proprietario per la quota di 1/2 e ██████████, nata a ██████████ il ██████████, proprietaria per la quota di 1/2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART 567 C.P.C.

CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI DEI TITOLI DI PROVENIENZA

Quali informazioni utili a tali verifiche dall'elaborato peritale e dalla sua integrazione, nonché dalla relazione notarile è possibile rilevare quanto segue.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ (dal 18/12/2018 - oggi), nato ██████████ il ██████████, C.F. ██████████, proprietario per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in forza di:

atto di compravendita, stipulato il 18/12/2018 a rogito Notaio Nunzia Giacalone ai nn. 284325/54325 di repertorio, trascritto il 03/01/2019 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 139/105.

contro ██████████, nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████,

██████████, proprietario per la quota di 1/2 e

██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████, proprietaria

per la quota di 1/2 [allegato 3 dell'elaborato peritale]

PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ (29/08/2001 – 18/12/2018), nato ██████████ il ██████████, C.F. ██████████,

██████████ proprietario per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 e

██████████, nata a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████, proprietario

per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 in forza di:

atto di compravendita stipulato il 29/08/2001 a rogito Notaio Riccardo Cinque ai nn.

358/121 di repertorio, trascritto il 19/09/2001 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio,

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 37457/25580

contro ██████████, nato a Torino il ██████████, proprietario per la quota di 1/2 e

██████████ nata a Torino il ██████████, proprietaria per la quota di 1/2

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Dalla perizia di stima risulta quanto segue:

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

Permesso Edilizio n. 1665, intestato a [REDACTED], per lavori di costruzione casa di civile abitazione a 6 p.f.t., presentata il 01/01/1929 con il n. 1929 1 1665 di protocollo,

Permesso Edilizio n. 1665, intestato a [REDACTED], per lavori di ampliamento fabbricato, presentata il 01/01/1933 con il n. 1933 1 10284 di protocollo,

Permesso Edilizio n. 1292, intestato a [REDACTED], per rinnovo permesso edilizio, presentata il 01/01/1942 con il n. 1942 1 020083 di protocollo,

Abitabilità n. 172, intestato a [REDACTED], con il n. 1942 02 020013

Permesso Edilizio, intestato a [REDACTED], per lavoro di sopraelevazione di un piano, presentata il 01/01/1949 con il n. 1949 1 02 30130 di protocollo (provvedimento non presente in conservazione)

Abitabilità n. 61, intestata a [REDACTED], con il n. 1942 02 020103

Permesso Edilizio n. 892, intestato a [REDACTED], per sopraelevazione di un piano di basso fabbricato, presentata il 01/01/1952 con il n. 1952 1 10852 di protocollo,

Variane a Permesso Edilizio n. 892, intestato a [REDACTED], per sopraelevazione di un piano di basso fabbricato, presentata il 01/01/1954 con il n. 1954 1 130017 di protocollo,

CILA-S, intestata a [REDACTED], per interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico (Art.119 D.L.34/2020), presentata il 26/09/2022, con il n. 2022 09 19262 di protocollo,

CILA-S, intestata [REDACTED], per

interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico (Art.119 D.L.34/2020), presentata il 01/12/2023, con il n. 2023 20 24185 di protocollo,

SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Si premette che la sopraelevazione dell'ultimo piano, di cui fa parte l'unità oggetto di stima, è stata autorizzata con il Permesso Edilizio con il n. 1949/1 02 30130 di protocollo, di cui, come da attestazione allegata, non è disponibile copia presso l'archivio edilizio comunale. Al fine di valutare la conformità edilizia del bene, lo scrivente ha fatto riferimento a quanto rappresentato nella planimetria catastale di impianto. Sono state rilevate le seguenti difformità: dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato attuale dell'unità immobiliare identificata con il subalterno 73 non è conforme all'ultimo stato autorizzato in quanto risulta parzialmente demolito il tramezzo tra ingresso e cucina in luogo del quale è stato realizzato un arco. La rimozione della porta originaria tra ingresso e cucina determina l'assenza di uno spazio avente funzione di antibagno (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino dello stato autorizzato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Ripristino stato autorizzato: €1.500,00

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato attuale del subalterno 73 è difforme rispetto all'ultima planimetria depositata a

causa delle difformità edilizie sopra descritte; dovendo però effettuare dei ripristini, a fine lavori l'immobile sarà conforme.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione planimetrica catastale - oneri professionali: €640,50
- diritti di deposito (alla data attuale): €50,00

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il perito estimatore in sede di perizia segnala quanto segue:

CLASSE ENERGETICA: E [219,94 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2018 100385 0004 registrata in data

30/01/2018

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il perito estimatore, pur non sviluppando specificamente tale tematica, all'interno della voce **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI** dell'elaborato peritale evidenzia quanto segue.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli di natura condominiale

Il bene oggetto di perizia fa parte di fabbricato disciplinato da Regolamento di Condominio a rogito Notaio Remo Morone del 15/12/1950, repertorio 22284 [allegato 4.1 dell'elaborato peritale].

Dal Regolamento si evince che all'alloggio con soffitta pertinenziale spettano:

millesimi 8,00 di comproprietà sulle spese generali

millesimi 8,00 di comproprietà sulle spese scale

Per la regolamentazione specifica del condominio si rimanda al Regolamento allegato

[allegato 4.1 dell'elaborato peritale].

Il perito estimatore inoltre, alla voce all'interno della voce **ALTRE INFORMAZIONI**

PER L'ACQUIRENTE dell'elaborato peritale evidenzia quanto segue.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (comprehensive di saldi di fine Es. prec): € **4.976,18**

Spese straordinarie di gestione scadute ed insolute alla data della perizia: € **188,40**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **5.079,40**

Spese riscaldamento stagione 2024/25 (comprehensive di saldi di fine Es. prec): € **7.434,39**

Spese riscaldamento scadute ed insolute alla data della perizia: € **5.890,79**

[allegato 7.1 dell'elaborato peritale]

Ulteriori avvertenze:

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino -

Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e da quanto desunto dai docu-

menti allegati al fascicolo di causa non sono presenti spese o procedimenti giudiziari

gravanti sugli immobili.

Inoltre, non sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378

della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il perito estimatore segnala quanto segue:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli di natura condominiale

Il bene oggetto di perizia fa parte di fabbricato disciplinato da Regolamento di Condominio a rigito Notaio Remo Morone del 15/12/1950, repertorio 22284 [allegato 4.1

dell'elaborato peritale].

Dal Regolamento si evince che all'alloggio con soffitta pertinenziale spettano:

- millesimi 8,00 di comproprietà sulle spese generali
- millesimi 8,00 di comproprietà sulle spese scale

Per la regolamentazione specifica del condominio si rimanda al Regolamento allegato [allegato 4.1 dell'elaborato peritale].

Vincoli di natura urbanistica

Dalle informazioni reperite non risultano essere presenti vincoli di natura urbanistica, edilizia, ambientali, idrogeologici e storico-artistici che possano limitare la trasferibilità delle unità immobiliari pignorate.

Pesi di cui al n. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Dalla ricerca effettuata non è risultata la presenza di alcun uso civico sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui sono i beni pignorati

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni: Nessuna.

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, del 13/08/2022 ai nn. 19179 di repertorio, trascritto il 06/09/2022 presso

l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai
nn. 38813/29038, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED].

La formalità è riferita al foglio 1130, particella 207, subalterno 73.

Con ordinanza del 27/05/2024 dal G.E dr.ssa N.Aloj ed è stata disposta la cancellazione
della trascrizione del pignoramento eseguita in data 06/09/2022 ai nn. 38813/29038

Presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Torino Circoscrizione di Torino 1

pignoramento, del 11/06/2024 ai nn. 15015 di repertorio, trascritto il 16/07/2024 presso

l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai
nn. 29923/23402, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED].

La formalità è riferita al foglio 1130, particella 207, subalterno 73.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'ag-
giudicatario. Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 200,00 di imposta ipo-
tecaria, euro 59,00 di imposta di bollo, euro 35,00 di tassa ipotecaria per un totale di
euro 294,00

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (comprehensive di saldi di fine Es. prec): € **4.976,18**

Spese straordinarie di gestione scadute ed insolute alla data della perizia: € **188,40**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **5.079,40**

Spese riscaldamento stagione 2024/25 (comprehensive di saldi di fine Es. prec): € **7.434,39**

Spese riscaldamento scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 5.890,79

[allegato 7.1 dell'elaborato peritale]

Ulteriori avvertenze:

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e da quanto desunto dai documenti allegati al fascicolo di causa non sono presenti spese o procedimenti giudiziari gravanti sugli immobili.

Inoltre, non sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

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 41.000,00 (quarantunomila/00)
- 2) offerta minima: euro 30.750,00 (trentamilasettecentocinquanta/00)
- 3) aumenti minimi in caso di gara: euro 1.000,00 (mille/00)
- 4) termine di presentazione delle offerte: ore 12,00 del 5 maggio 2025
- 5) IBAN C.C. per deposito cauzione: conto corrente intestato a **“Esec. Immob RGE 458/2024 – TRIBUNALE DI TORINO C/O STUDIO REYNAUD, le cui coordinate IBAN sono: IBAN IT82 P 01030 01000 000004400633**

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 6 maggio 2025** in Torino, Corso Regina Margherita 258

7) data, ora e luogo e inizio operazioni di vendita: **6 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: **9 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 41.000,00 quarantunomila/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.

LOTTO SECONDO

Nel Comune di Torino – Via Lombardore 11,

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di complesso edilizio sito in Torino in Via Lombardore 11; è costituita da un appartamento bilocale a cui si accede da strada, tramite androne carraio, che immette nel vano scala e in un disimpegno comune.

L'unità immobiliare è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt 3,60.

L'unità è composta da ingresso su cucina, camera da letto, disimpegno e bagno. Dal disimpegno comune si accede direttamente alla cucina (c.ca mq 14.90) con affaccio tramite finestra su Via Lombardore, dalla cucina si entra nella camera con affaccio tramite finestra su

Via Lombardore (c.ca mq 11,00), tramite disimpegno (c.ca mq 1,7) si accede al bagno cieco (c.ca mq 6,70).

DATI CATASTALI

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

Identificazione catastale:

foglio 1149 particella 506 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 42 mq, rendita 335,70 euro, indirizzo catastale:

Via Lombardore n. 11, piano T, intestato a [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], derivante da foglio 50 particella 1696 sub. 21 per variazione del 30/05/2006 (Pratica n. TO0235129 in atti dal 30/05/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE)

COERENZE

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

Coerenze: a nord disimpegno comune, altro alloggio, ad est altro alloggio, a sud Via Lombardore e ad ovest altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

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

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED], nata in [REDACTED], il [REDACTED], C.F. [REDACTED], con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 18/11/2019, con scadenza il 19/10/2027, registrato il 18/11/2019 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Torino 4 ai nn. 4760 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza

di fallimento), con l'importo dichiarato di 3.900 euro [allegato 5.2 dell'elaborato peritale].

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 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.

TITOLARITA'

A tale proposito il perito estimatore riferisce:

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ (dal 18/12/2018 - oggi), nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████, proprietario per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in forza di:

decreto di trasferimento immobili, emesso dal Tribunale di Torino in data 26/07/2017 ai nn. 1386/2014 di repertorio, trascritto il 28/07/2017 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 31554/22126.

contro ██████████, nato ██████████ il ██████████, C.F. ██████████, proprietario per la quota di 1/1 [allegato 3.2 dell'elaborato peritale]

PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████, nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████, proprietario per il diritto di proprietà e la quota di 1/1, in forza di:

atto di compravendita stipulato il 31/03/2014 a rogito Notaio Fochesato Alessandro ai
nn. 64491/13653 di repertorio, trascritto il 10/04/2014 presso l'Agenzia delle Entrate –
Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 11460/8837

contro

, con sede a , C.F. , proprietaria per la
quota di 1/1

, con sede a , C.F. , proprietaria per il diritto
di proprietà e la quota di 1/1, in forza di:

atto di compravendita stipulato il 28/06/2002 a rogito Notaio Bottici Barbara ai nn. 1432
di repertorio, trascritto il 18/07/2002 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio
di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 32082/21400

contro , nato a), il , C.F.
, proprietario per la quota di 1/1

atto di compravendita stipulato il 28/06/2002 a rogito Notaio Bottici Barbara ai nn. 1433
di repertorio, trascritto il 18/07/2002 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio
di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 32083/21401

contro , nato a , il , C.F.
, proprietario per la quota di 1/1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART 567 C.P.C.

CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI DEI TITOLI DI PROVENIENZA

Quali informazioni utili a tali verifiche dall'elaborato peritale e dalla sua integrazione,
nonché dalla relazione notarile è possibile rilevare quanto segue.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

contro [REDACTED], nato a [REDACTED], il [REDACTED], C.F.

[REDACTED], proprietario per la quota di 1/1

atto di compravendita stipulato il 28/06/2002 a rogito Notaio Bottici Barbara ai nn. 1433

di repertorio, trascritto il 18/07/2002 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio

di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 32083/21401

contro [REDACTED], nato a [REDACTED], [REDACTED], C.F.

[REDACTED], proprietario per la quota di 1/1

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Dalla perizia di stima risulta quanto segue:

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

Permesso Edilizio n. 1297, intestato a [REDACTED], per lavori di costruzione casa di civile abitazione a 2 p.f.t., rilasciato il 31/12/1953 con il n.

1953 1 11228 di protocollo,

Permesso Edilizio n. 1196, intestato a [REDACTED], per lavori di costruzione casa di civile abitazione a 4 p.f.t., rilasciato il 01/01/1955 con il n. 1955 1 10174 di proto-

collo,

Abitabilità n. 238, intestata a [REDACTED], rilasciata il

07/06/1956 con il n. 1956 02 60005

Permesso di Costruire n. 18, intestato a [REDACTED], per

lavori di cambio di destinazione d'uso presentato in data 25/10/2002, rilasciato il

27/01/2006 con il n. 2002 1 15399 di protocollo,

Relazione ai sensi dell'art. 26 della L 47/85 intestata a [REDACTED]

[REDACTED], per modifiche interne, presentata il 30/09/2022 con il n. 2002 9 14018 di protocollo.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato attuale del dell'immobile non è conforme all'ultimo stato autorizzato di cui al Permesso di Costruire n. 18/2006 del 27/01/2006 prot. 2002 1 15399. Risulta ampliato il bagno mediante accorpamento di parte del disimpegno, con demolizione parziale del tramezzo tra bagno e disimpegno e costruzione di tramezzo verso nuovo disimpegno (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (CILA – Comunicazione di inizio lavori asseverata) per regolarizzare le mura-
ture realizzate in assenza di autorizzazione, con conseguente pagamento della sanzione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria (per regolarizzare le mura-
ture interne) - oneri professionali: €1.903,20
- sanzione e diritti di deposito (alla data attuale): €1.052,85

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato attuale dell'unità immobiliare non è conforme all'ultimo stato autorizzato. Risulta

ampliato il bagno mediante accorpamento di parte del disimpegno, con demolizione parziale del tramezzo tra bagno e disimpegno e costruzione di tramezzo verso nuovo disimpegno. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una pratica di variazione catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- variazione planimetrica catastale - oneri professionali: €640,50
- diritti di deposito (alla data attuale): €50,00

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il perito estimatore in sede di perizia segnala quanto segue:

Da visura effettuata presso il SIPEE il fabbricato non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il perito estimatore, pur non sviluppando specificamente tale tematica, all'interno della voce VINCOLI ED ONERI GIURIDICI dell'elaborato peritale evidenzia quanto segue.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli di natura condominiale

Il bene oggetto di perizia fa parte di fabbricato è disciplinato da Regolamento di Condominio che non risulta registrato [allegato 4.2 dell'elaborato peritale].

Dal Regolamento si evince che all'alloggio con soffitta pertinenziale spettano:

millesimi 40,00 di comproprietà sulle spese generali

millesimi 40,00 di comproprietà sulle spese scale

Per la regolamentazione specifica del condominio si rimanda al Regolamento allegato

[allegato 4.2 dell'elaborato peritale].

Il perito estimatore inoltre, alla voce all'interno della voce **ALTRE INFORMAZIONI**

PER L'ACQUIRENTE dell'elaborato peritale evidenzia quanto segue.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 246,35

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Spese riscaldamento stagione 2024/25: € 1.185,99

Spese riscaldamento scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.231,45

Ulteriori avvertenze:

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e da quanto desunto dai documenti allegati al fascicolo di causa non sono presenti spese o procedimenti giudiziari gravanti sugli immobili.

Inoltre, non sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il perito estimatore segnala quanto segue:

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli di natura condominiale

Il bene oggetto di perizia fa parte di fabbricato è disciplinato da Regolamento di Condominio che non risulta registrato [allegato 4.2 dell'elaborato peritale].

Dal Regolamento si evince che all'alloggio con soffitta pertinenziale spettano:

millesimi 40,00 di comproprietà sulle spese generali

millesimi 40,00 di comproprietà sulle spese scale

Per la regolamentazione specifica del condominio si rimanda al Regolamento allegato [allegato 4.2 dell'elaborato peritale].

Vincoli di natura urbanistica

Dalle informazioni reperite non risultano essere presenti vincoli di natura urbanistica, edilizia, ambientali, idrogeologici e storico-artistici che possano limitare la trasferibilità delle unità immobiliari pignorate.

Pesi di cui al n. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Dalla ricerca effettuata non è risultata la presenza di alcun uso civico sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui sono i beni pignorati.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AC-

QUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA

DELLA PROCEDURA:

Iscrizioni:

ipoteca giudiziale, iscritta il 08/05/2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio,

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 18519/2616, a favore di [REDACTED]

[REDACTED],
contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di

Torino in data 24/04/2024, ai nn. 2340 di repertorio

Importo capitale: 10.976,18.

Importo totale: 13.000.

La formalità è riferita al foglio 1149, particella 506, subalterno 21.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'ag-giudicatario. Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 35,00

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, del 31/10/2022 ai nn. 3057 di repertorio, trascritto il 10/11/2022 presso

l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 48282/36161, a favore di [REDACTED], contro

La formalità è riferita al foglio 1149, particella 506, subalterno 21.

Con ordinanza del 15/12/2023 dal G.E dr.ssa M.V.Chiavazza ed è stata disposta la can-cellazione della trascrizione del pignoramento eseguita in data

10/11/2022 ai nn. 48282/ 36161

Presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Torino Circonscrizione di Torino 1

pignoramento, del 11/06/2024 ai nn. 15015 di repertorio, trascritto il 16/07/2024 presso

l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 29923/23402, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED].

La formalità è riferita al foglio 1149, particella 506, subalterno 21.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'ag-giudicatario. Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 200,00 di imposta ipo-otecaria, euro 59,00 di imposta di bollo, euro 35,00 di tassa ipotecaria per un totale di

euro 294,00

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 246,35
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Spese riscaldamento stagione 2024/25:	€ 1.185,99
Spese riscaldamento scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 3.231,45

Ulteriori avvertenze:

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e da quanto desunto dai documenti allegati al fascicolo di causa non sono presenti spese o procedimenti giudiziari gravanti sugli immobili.

Inoltre, non sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

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 24.000,00 (ventiquattromila/00)
- 2) offerta minima: euro 18.000,00 (diciottomila/00)

- 3) aumenti minimi in caso di gara: euro 1.000,00 (mille/00)
- 4) termine di presentazione delle offerte: ore 12,00 del 5 maggio 2025
- 5) IBAN C.C. per deposito cauzione: conto corrente intestato a **“Esec. Immob RGE 458/2024 – TRIBUNALE DI TORINO C/O STUDIO REYNAUD, le cui coordinate IBAN sono: IBAN IT82 P 01030 01000 000004400633**
- 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 6 maggio 2025** in Torino, Corso Regina Margherita 258
- 7) data, ora e luogo e inizio operazioni di vendita: **6 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: **9 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 24.000,00 ventiquattromila/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:

IBAN IT82 P 01030 01000 000004400633

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 6 maggio 2025 al termine dell'apertura e disamina delle offerte pervenute e terminerà il 9 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.

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 incombenzi 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

Il Giudice dell'Esecuzione, ha disposto inoltre che il delegato indichi nell'avviso di vendita - qualora l'immobile sia destinato ad abitazione del debitore e del suo nucleo familiare - che 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.

NB: tale fattispecie non è applicabile agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare relativamente ai quali risultano in corso ed opponibili alla procedura contratti di locazione immobiliare.

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, 28 gennaio 2025

Il Professionista delegato
(Dott. Roberto Reynaud)

