

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **R.G.E. 549 del 2022** il Professionista, avvocato Maria Teresa FAVULLI, delegato dal G.E., dott.ssa Jolanda NOLI con ordinanza di delega in data 11 gennaio 2024,

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

del seguente immobile, in piena proprietà:

LOTTO UNICO

In **Comune di COLLEGNO (TO)**, locali facenti parte dello stabile per civile abitazione, elevantesi a sette piani fuori terra, oltre ad un piano interrato ed entro-stante a terreno, sito alla **via Lamarmora civico numero 27** e con riferimento all'atto di vendita, a rogito Notaio Sergio SINDONA, Notaio in Rivoli (TO), in data 23 dicembre 1986, nonchè all'elaborato peritale, a firma dell'Ing. Andrea Enrico BIANCHI, e precisamente, forma oggetto della presente vendita:

- al piano quarto (quinto fuori terra): alloggio, con ingresso dal vano scala, composto da una camera, tinello con cucinino e servizi, meglio distinto con il numero 13 (tredici) nella pianta del relativo piano allegata all'atto di deposito del Regolamento di condominio dello stabile di cui *infra*, salvo veriori.

Il tutto posto alle seguenti coerenze: vano scala, ascensore, alloggio n. 14, condominio Via Verdi 44, cortile comune, salvo veriori e come meglio in fatto;

- al piano interrato: un locale ad uso cantina, meglio distinto con il numero interno 11 (undici) nella pianta del relativo piano allegata all'atto di deposito del Regolamento di condominio dello stabile di cui *infra*, salvo veriori.

Il tutto posto alle seguenti coerenze: giardino condominiale, Via Verdi, corridoio comune e cantina n. 12, salvo veriori e come meglio in fatto.

Il CTU precisa, che lo stabile presenta l'accesso da passaggio pedonale mediante portone dotato di impianto citofonico e che il compendio è provvisto di impianto ascensore.

Il tutto così come pervenne a parte eseguita, in forza dei seguenti atti:

- ≡ atto di vendita a rogito Notaio Sergio SINDONA, Notaio in Rivoli (TO), in data 23 dicembre 1986, repertorio numero 9894, raccolta numero 1815, regolarmente registrato in data 12 gennaio 1987 al n. 421 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 22 gennaio 1987 ai numeri di r_{g.}/r_{p.}3050/2567, a cui si fa ampio riferimento per quanto in esso riportato;
- ≡ denuncia di successione del 23 luglio 2003, repertorio n.62/1172, debitamente registrata e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 12 luglio 2004, ai numeri r_{g.}/r_{p.}34511/22821.
- ≡ denuncia di successione del 26 aprile 2016, repertorio n.400/9990/16, debitamente registrata e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 31 marzo 2017, ai numeri r_{g.}/r_{p.}13032/8656;
- ≡ accertamento qualità di erede trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 10 agosto 2023, ai numeri r_{g.}/r_{p.}36173/27616;
- ≡ accertamento qualità di erede trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 10 agosto 2023, ai numeri r_{g.}/r_{p.}36174/27617.

La presente vendita è inoltre fatta, per quanto possa occorrere, sotto l'osservanza di tutti i patti, vincoli, servitù, clausole e condizioni di cui al citato atto di provenienza ed agli atti ivi richiamati, qui da intendersi per integralmente trascritti e riportati ove non derogati. Ed in particolare, con espresso riferimento:

- ≡ atto di vendita a rogito Notaio Riccardo DE MAGISTRIS, in data 09 febbraio 1980, regolarmente registrato in data 25 febbraio 1980 al n. 10436.

Nella presente vendita sono comprese tutte le accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni

e le quote di comproprietà che competono sull'aerea e su tutte le parti del fabbricato, che sono da ritenersi comuni tra i condomini ai sensi di legge, uso, destinazione e vigenti regolamenti di condominio. E, in particolare, la vendita viene fatta sotto la stretta osservanza delle disposizioni tutte contenute nel citato e vigente Regolamento di Condominio del complesso dello stabile di cui fanno parte detti locali sopradescritti a rogito Notaio Giovanni GRAMAGLIA di Torino (TO) in data 12 settembre 1976, registrato a Torino il 01 marzo 1976 al numero 7934, del quale si richiamano espressamente tutte le condizioni, servitù e pattuizioni ivi contenute.

Si rinvia, in ogni caso, a quanto riferito nella relazione peritale agli atti per il Regolamento di Condominio.



DATI CATASTALI

Detta unità immobiliare sopra descritta risulta attualmente censita all'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizi Catastali - Catasto Fabbricati - nel modo seguente:

Comune di **COLLEGNO (TO)**:

*Foglio 7, Particella 522, subalterno 13, Via Alfonso Lamarmora n. 27, piano:4, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 57 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 56 mq, rendita catastale euro 262,10, il tutto salvo errori e come meglio in fatto.



TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO: dalla documentazione depositata agli atti, deve ritenersi occupato dal soggetto esecutato senza titolo opponibile alla procedura. Gli immobili, pertanto, sono destinati ad abitazione principale di parte debitrice.

L'aggiudicatario, nel caso in cui ne ricorrano i presupposti e che intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione a spese della procedura, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Resta, chiaramente, fatta salva la facoltà per l'aggiudicatario di avanzare tale richiesta sin dal momento della presentazione dell'offerta.

Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.



SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In relazione alla normativa edilizia, si richiama integralmente quanto esposto dal nominato perito, Ing. Andrea Enrico BIANCHI nella relazione depositata agli atti del fascicolo processuale dalle quali risulta, tra l'altro:

- ≡ che l'immobile oggetto della presente vendita è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967;
- ≡ che dalle ricerche effettuate dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Collegno risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:
 - Permesso di costruire numero 267 del 20 novembre 1961;
 - Licenza di occupazione n.12 del 25 febbraio 1964;
- ≡ che rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici reperiti si riferisce che non si sono riscontrate difformità interne rilevanti;
- ≡ che viene, altresì, segnalato dall'Ing. Bianchi che lo stato di fatto è conforme alla planimetria comunale e catastale;
- ≡ che risultano alcune difformità esterne, in particolare il C.T.U. precisa che il sistema di verande installate sul balcone andranno smantellate a cura e spese del futuro aggiudicatario.

Per maggiori dettagli sulla irregolarità edilizia, urbanistica e catastale del presente lotto e sugli interventi necessari per la regolarizzazione comunale e catastale, si invita alla consultazione dell'elaborato peritale. Sarà comunque a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale opera, onere ed adempimento amministrativo richiesto dall'ufficio preposto e non specificato nel presente avviso di vendita.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e all'art.40 sesto comma della

legge 28 febbraio 1985 n.47.

Resta inteso, che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Si segnala, infine, che agli atti della procedura, con riferimento alla legge 6 agosto 2008 n.133, relativa all'obbligo di dotare l'immobile in oggetto dell'Attestato di Prestazione Energetica (c.d. APE), il CTU, a riguardo, in merito alla presenza di detto attestato sull'unità immobiliare sopra indicata, riferisce, che non risulta che l'unità immobiliare sopraindicata sia dotata di detto attestato e, pertanto, l'aggiudicatario assumerà a proprio carico ogni onere relativo.



SI RENDE NOTO CHE:

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, impiantistica e di sicurezza, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) **PREZZO BASE: €=64.000,00=;**
- 2) **OFFERTA MINIMA: €=48.000,00=;**
- 3) **AUMENTI MINIMI IN CASO DI GARA €=2.500,00=;**
- 4) **TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:** le offerte d'acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre il giorno **05 luglio 2024 ore 12,30, esclusivamente in via telematica a norma degli artt.12 e 13 del D.M. n.32 del 26 febbraio 2015;**
- 5) **L'UDIENZA DI APERTURA DELLE BUSTE TELEMATICHE** e la disamina eventuali offerte pervenute ovvero qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita avverrà il giorno **08 luglio 2024 ore 15,15 in Torino Via Stefano Clemente n.22.**
Si precisa che il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza delle offerte. Nel caso in cui non vengano presentate offerte, sarà ordinata una nuova vendita, mentre, in caso di unica offerta, si provvederà immediatamente all'aggiudicazione del Lotto. Se vi saranno più offerte valide, si procederà alla gara telematica asincrona tra gli offerenti e le offerte giudicate idonee abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara e costui sarà libero di parteciparvi o meno.
- 6) **INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA IN CASO DI GARA:** il **08 luglio 2024 ore 16,00,**
- 7) **TERMINE OPERAZIONI DI VENDITA IN CASO DI GARA:** il giorno **11 luglio 2024 ore 16,00** (salvo auto-estensione);
- 8) **UDIENZA DI AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA:** il giorno **11 luglio 2024, ore 16,30 salvo auto-estensione della gara;**
- 9) Deposito cauzione (pari al 10% del prezzo offerto): a mezzo bonifico su conto corrente UNICREDIT spa intestato a **“Esecuzione Immobiliare 549 del 2022 Avv FAVULLI Tribunale Torino”**, le cui coordinate **IBAN** sono: **IT78N0200801104000107029690”**.
- 10) **Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.A.;**

11) 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 presso il proprio studio, in **Torino (TO) Via Stefano Clemente n.22.**

Si rende, altresì, noto che i giorni (non festivi) ed orari di ricevimento telefonate sono da lunedì al giovedì con orario dalle ore 15,30 alle ore 17,30 (tel.011.19823385).

Ai fini dell'anticipazione a titolo di fondo spese da parte dell'aggiudicatario, particolare attenzione va prestata al regime fiscale applicabile alla vendita con la verifica nei casi dove è possibile la soggettazione ad imposizione IVA. Si evidenzia, che il regime fiscale dei costi di trasferimento sono determinati dal regime fiscale del compratore e del venditore.



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.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c. p. c. con l'aggiudicazione ed 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. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.



CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

1. CHI PUÒ PARTECIPARE. **Chiunque, eccetto il debitore,** può partecipare alla vendita. L'istanza deve essere presentata in via telematica dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente).

Persone fisiche: indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile con l'indicazione, se coniugato, del relativo regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione dei beni) residenza e recapito telefonico dell'offerente e l'eventuale possesso dei requisiti di cui alle agevolazioni tributarie relative alla "*prima casa*", ovvero eventuali diverse

agevolazioni fiscali previste dalla normativa vigente.

Qualora l'offerente fosse in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorene, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, autorizzazione che dovrà essere inserita nella busta telematica.

Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario, oltre a quanto sopra, dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità.

E' necessario **allegare all'offerta** copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) in corso di validità e del tesserino di codice fiscale e apposita autocertificazione dello stato civile e, nel caso di comunione legale dei beni, indicare i dati del coniuge allegando la relativa carta d'identità e codice fiscale.

Società ed altri Enti: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico.

E' necessario **allegare all'offerta:** copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale aggiornata o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente.

Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata.

La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

2. LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA.

L'apertura delle buste 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, **avvocato Maria Teresa FAVULLI** al seguente indirizzo **Torino, via Stefano Clemente n.22.**

3. 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: *offerta@p.p.dgsia@giustiziacert.it* mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta, pertanto, si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12,30 del giorno 05 luglio 2024, giorno antecedente a 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.

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito: 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.

4. CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta presentata telematicamente, oltre a contenere ai dati completi dell'offerente o degli offerenti e ai documenti già indicati nelle condizioni generali della vendita (documenti di identità, codice fiscale, procura speciale in caso di più offerenti, documenti che giustificano i poteri del rappresentante della persona giuridica o dell'incapace etc.....), deve contenere a pena di inefficacia ed inammissibilità i seguenti elementi:

- a) **L'offerta d'acquisto** è irrevocabile: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla. L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.
- b) **Indicare nell'offerta:** il numero della procedura esecutiva, i dati identificativi del bene, o se la vendita si tiene in più lotti, numero del lotto od altro elemento identificativo del lotto, che si intende acquistare ed il prezzo offerto, che non può essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso ed ogni altro elemento eventualmente utile al fine della valutazione della convenienza dell'offerta.
- c) **Indicazione IBAN** del conto corrente bancario dell'offerente sul quale dovranno essere restituite le somme versate a titolo di cauzione nel caso di mancata aggiudicazione;
- d) **Indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica** o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;
- e) **Indicazione dell'eventuale recapito di telefonia mobile** ove ricevere le comunicazioni via SMS previste nel regolamento suddetto;
- f) **Allegare all'offerta** - a titolo di cauzione - copia della contabile di avvenuto versamento della cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, che dovrà essere inserita nella busta telematica;
- g) **Allegare all'offerta l'attestazione del versamento del bollo di Euro 16,00 pagato telematicamente**, secondo le istruzioni ricavabili dal manuale di presentazione dell'offerta. Si precisa che in caso di mancato versamento del bollo, ne verrà data

comunicazione all'Agenda dell'Entrate e alla Cancelleria del Tribunale ai fini della riscossione;

- h) I documenti devono essere allegati all'offerta** in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine;
- i) Espressa dichiarazione** di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e dello stato dei beni, nonché del presente avviso di vendita e delle condizioni ivi contenute per partecipare all'asta.

Si precisa chiaramente che, a pena di inammissibilità dell'offerta:

- ≡ il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;
- ≡ in caso di offerta formulata da più persone il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15.

Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

5.VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno **il 10% del prezzo offerto**, quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso – c.d. offerta minima -, deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso corrente UNICREDIT spa intestato a “**Esecuzione Immobiliare 549 del 2022 Avv FAVULLI Tribunale Torino**”, le cui coordinate **IBAN** sono: **IT78N0200801104000107029690**.

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.

6. 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.

Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo con sanzione.

7. ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza tecnica l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net o al call center al numero 848.780.013 ovvero 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, corso Vittorio Emanuele II n.130, ingresso al pubblico su via Giovanni Falcone, scala C, IV Piano Atrio (**martedì, mercoledì e giovedì dalle 10:00 alle 13:00**) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per - la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica; - ricevere informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

8. MODALITA' DELLA VENDITA

L'apertura delle buste e l'esame delle offerte telematiche avverranno nel giorno indicato nel presente avviso.

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 ammissibile si procederà all'aggiudicazione 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 telematica asincrona 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.

Ai fini dell'individuazione della miglior offerta si terrà conto in ordine di priorità dei seguenti elementi:

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

Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal Professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà inizio il giorno 08 luglio 2024 alle ore 16,00 e terminerà il 11 luglio 2024 alle ore 16,00; 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 auto-estensione).

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 auto-estensione, 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 per il giorno 11 luglio 2024 alle ore 16,30, salvo auto-estensione della gara.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta ed in ogni caso nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Non verranno prese in considerazione offerte, che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Nell'offerta telematica il termine per il saldo prezzo deve essere indicato con una precisa data: pertanto occorre fare riferimento solo alla data indicata per valutare sia l'ammissibilità dell'offerta sia l'eventuale decadenza dell'aggiudicatario in caso di versamento del prezzo in data successiva a quella indicata nell'offerta.

Quanto all'ammissibilità dell'offerta, la data indicata nella stessa non può superare i 120 gg. dalla data di aggiudicazione e nel termine massimo di 120 gg. debbono essere computati anche i giorni di agosto (sia che la data indicata cada in quel mese sia che cada successivamente).

09. ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

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

10.DOPO L'AGGIUDICAZIONE PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

Alla presente vendita non si applica la disciplina del pagamento rateale del prezzo.

Avvenuta l'aggiudicazione, il residuo prezzo, dedotta la cauzione già prestata, e le spese di trasferimento nella misura indicata presumibilmente dal delegato, **il tutto fatto sempre salvo restituzione (ad avvenuta esecuzione delle formalità) delle somme non utilizzate o eventuale conguaglio nel caso di versamento insufficiente,** dovranno essere versate in una unica soluzione, nelle modalità indicate in avviso e nei termini di cui sopra, entro il termine massimo **120** giorni, pena la decadenza, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione. In ogni caso fermo restando quanto disposto in caso di mutuo fondiario.

11.In caso di MUTUO FONDIARIO

- **a)** Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art.41, comma 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n.385:

- l'Istituto mutuante, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, 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, nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo;

- l'aggiudicatario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese e consegnare al delegato la quietanza dell'eseguito pagamento.

- **b)** Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di profittare del mutuo fondiario di cui all'art.41, IV comma del D.Lgs. 1° settembre 1993 n.385, dovrà pagare direttamente all'Istituto mutuante entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero quello più breve indicato nell'offerta, 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.

Ai fini di ottenere il versamento diretto il creditore fondiario dovrà obbligatoriamente, dapprima presentare istanza ex art.41 T.U.B., al più tardi all'udienza in cui è disposta l'aggiudicazione del compendio pignorato, e depositare al professionista delegato nel termine di giorni dodici dall'aggiudicazione nota di precisazione del credito; in difetto di quanto sopra l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo prezzo sul conto della procedura ed il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art.596 c.p.c.

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

12. FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO.

L'aggiudicatario, per effettuare il saldo del prezzo, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile aggiudicato, per un importo non superiore al 70 – 80% del valore

dell'immobile, ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche, così come disposto dall'art. 585 comma 3 c.p.c., che integralmente si richiama. Le somme, comunque, dovranno essere erogate nel termine fissato per il saldo prezzo. Gli eventuali aggiudicatari interessati all'applicazione di detta norma dovranno far pervenire al delegato, in tempo utile per la menzione nel decreto di trasferimento, copia autentica del contratto di finanziamento stipulato con la banca.

Si segnala che il Tribunale di Torino che, comunque, non fornisce alcuna garanzia circa il buon fine dell'eventuale finanziamento richiesto, ha concordato con l'ABI modalità operative intese ad agevolare l'erogazione di mutui agli eventuali aggiudicatari, ed avverte che informazioni in proposito possono essere acquisite presso la propria banca o presso le banche indicate nel sito internet *www.abi.it*. (sotto la finestra "*Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati?*"). Gli aggiudicatari, che vorranno avvalersi di tale normativa dovranno attivarsi con sollecitudine, attesi i tempi tecnici degli istituti di credito per esprimere parere di fattibilità sulla concedibilità del mutuo.

Si avvisa, inoltre che, l'omesso versamento in termini del saldo prezzo di aggiudicazione e delle spese, produrrà in ogni caso le conseguenze di legge, anche se dipeso dal mancato perfezionamento, dallo scioglimento, dalla risoluzione o comunque dal venir meno del rapporto con la banca.

13. CUSTODIA.

Gli immobili sono affidati in custodia al Professionista delegato alle operazioni di vendita, **Avvocato Maria Teresa FAVULLI**. Tutte le attività di custodia del compendio pignorato saranno, pertanto, svolte dalla stessa, anche tramite proprio incaricato di fiducia, presso il proprio studio, in **TORINO, Via Stefano Clemente n. 22** (recapiti telefonici: **Tel. 011.198.23.385 e Fax 011.198.24.313.** – indirizzo di posta elettronica: ***mariateresa.favulli@libero.it***).

Gli interessati per ricevere maggiori informazioni sull'immobile posto in vendita e concordare i tempi e modalità dell'eventuale visita, previo, ove è possibile, accordo con il debitore, hanno facoltà di contattare il custode giudiziario, presso la sede sopraindicata nei giorni (non festivi) di **martedì, mercoledì e giovedì con orario dalle ore 15.30 alle ore**

17,30.

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.

Le visite dell'immobile richieste dagli interessati saranno fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9,00 alle ore 19,00 ed il sabato dalle ore 9,00 alle ore 13,00, previo accordo con il Custode.

Si precisa che, l'aggiudicatario, salvo che non sussistano titoli opponibili alla procedura e nel caso in cui ne ricorrano i presupposti e che intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

14. PUBBLICITÀ.

La pubblicità del presente avviso, con omissione del nominativo del debitore esecutato e di eventuali soggetti terzi, dovrà essere effettuata, ai sensi dell'art.570, 576 e 490 c.p.c. a cura del sottoscritto professionista ed a spese dei creditori, mediante:

- a) almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita, pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria secondo le specifiche tecniche consultabili sullo stesso portale;
- b) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet: "www.astalegale.net" e "www.tribunale.torino.giustizia.it", e sui siti correlati.

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.

STUDIO LEGALE
Avv. Maria Teresa Favulli

Torino, lì 31 marzo 2024

Firmato Digitalmente

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

(Avv. Maria Teresa FAVULLI)

