

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.450/2023**, il Professionista Delegato avv. Gianni Gallo con studio in Rivoli, Piazza Principe Eugenio n 8, delegato dal G. E. Dr. Anna Castellino con ordinanza di delega comunicata in data 10.11.2023,

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015

della piena proprietà del seguente immobile sito nel

Comune di **TORINO**, via Bari numero civico 10

LOTTO UNICO e precisamente:

= Al piano secondo (3 f.t) alloggio distinto con la lettera "A" e contornato in giallo nella relativa pianta del piano contenuta nel regolamento di Condominio di cui infra, composto da ingresso, due camere, soggiorno, cucina e bagno, alle coerenze alloggio C, vano scala, alloggio B, via Don Bosco e via Bari;

= al piano interrato: locale cantina, distinta con il numero 12 nella relativa pianta del piano contenuta nel Regolamento di Condominio di cui infra, alle coerenze: cantina 14 e 11, corridoio di accesso e via Bari.

Dati Catastali

L'immobile è censito al NCEU al Foglio **1180**, particella **27**, subalterno **10**, (già Foglio 174, particella 1372, subalterno 10), via Bari nr.10, piano 2, cat. A/3, z.c.1, classe 3, vani 4, superficie catastale totale mq.76, superficie catastale mq.75, r.c. € 588,76.

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto Ing. Andrea Enrico BIANCHI consultabile sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.torino.it .

Regolarità edilizia-urbanista e catastale

Dalla relazione dell'esperto emerge che l'edificio compendiate gli immobili risulta edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 e, precisamente, mediante i seguenti provvedimenti:

-richiesta per costruzione casa prot. 1954 1 50427 del 10.10.1954

-rilascio certificato di agibilità prot. 1960 2 60044 del 19.11.1960.

In merito alla regolarità edilizia, lo stato di fatto risulta conforme a quanto contenuto nella documentazione edilizia.

Eventuali irregolarità urbanistiche e catastali dovranno essere sanate a cura e spese dell'aggiudicatario

Le unità immobiliari non sono dotate di attestato di prestazione Energetica ai sensi del LGT nr.192/2005 e succ.ve modificazioni.

Provenienza del bene

I beni vengono venduti a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, impiantistica e di sicurezza, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive come pervenuti per atto a rogito Notaio Giovanni Rinaudo del 11.1.2002, rep. 17909, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Prov.le di Torino Territorio, servizio Pubbl.tà Torino 1, ai nn. RG 2553 RP n.1742. Sono compresi nella vendita tutti i diritti condominiali delle parti comuni dell'edificio per legge, uso destinazione, consuetudine ed in conformità al regolamento di condominio depositato con atto Notaio Gregorio Borgo in data 4.2.1956, registrato a Torino il 20.2.1956 al numero 18495.

Stato di occupazione

Sussiste ordine di liberazione emesso dal Giudice dell'esecuzione.

..*.*

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) PREZZO BASE: **Euro 102.000,00**
- 2) OFFERTA MINIMA: **Euro 76.500,00**
- 3) RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA Euro 2.000,00
- 4) termine di presentazione delle offerte: **venerdì 12.04.2024 ore 12.30**
- 5) l'UDIENZA di apertura e disamina delle eventuali offerte pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita avverrà alla presenza delle parti il: **lunedì 15.04.2024 ore 15** in Rivoli, Piazza Principe Eugenio n 8
- 6) INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA IN CASO DI GARA: **lunedì 15.04.2024 ore 17,00** ovvero al termine delle operazioni di cui al punto che precede, qualora dovessero protrarsi oltre l'orario suindicato.
- 7) TERMINE OPERAZIONI DI VENDITA IN CASO DI GARA (salvo autoestensione o inizio posticipato della gara come indicato al punto che precede, al fine di garantire la durata di 3 giorni della gara stessa): **giovedì 18.04.2024 ore 17,00.**
- 8) Deposito cauzione (pari al 10% del prezzo offerto): a mezzo bonifico sul conto corrente bancario presso BANCA DEL PIEMONTE Agenzia di Rivoli intestato a **ESECUZIONE IMMOBILIARE N 450/2023 DEL TRIBUNALE DI TORINO**, le cui coordinate IBAN sono: **IT19 J030 4830 8700 0000 0084 305**
- 9) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net Spa – Portale SpazioAste.it;
- 10) udienza di aggiudicazione in caso di gara: **venerdì 19.04.2024 ore 15**

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

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

pluralità di offerte valide si procederà 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 GENERALI DELLE VENDITE

CHI PUÒ PARTECIPARE. Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

L'offerta può essere presentata anche da avvocato per persone da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

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 Rivoli, Piazza Principe Eugenio 8.

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: offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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.

Si avvisa l'offerente che il file generato non deve essere in alcun modo ridenominato e che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della Gara Telematica ed alla Delegata.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro il

termine sopraindicato al punto nr.4 delle “Condizioni della vendita”.

Al termine dei passaggi indicati per la presentazione dell’offerta l’offerente dovrà:

- firmare digitalmente l’offerta,
- pagare il bollo digitale sul sito PST inserendo il codice hash associato all’offerta .
- recuperare l’offerta cliccando sullo specifico URL ed inserendo la chiave unica di accesso fornitagli dal Pvp al termine della procedura,
- inviare una pec all’indirizzo del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con allegati “il pacchetto dell’offerta” e la marca da bollo digitale.

Le offerte presentate sono irrevocabili: una volta trasmessa l’offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta.

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 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, ovvero all’ indirizzo di posta elettronica ordinaria da indicare nell’apposito campo.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

La dichiarazione di offerta dovrà contenere:

- l’indicazione delle generalità e codice fiscale (e partita iva nel caso di acquisto in regime di impresa), lo stato civile e il regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge;
- se l’offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica il certificato CCIAA dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell’offerente;
- se l’offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l’offerta viene presentata da soggetto extracomunitario, dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
- indicazione del lotto che si intende acquistare e il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell’avviso) nonché i tempi del saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall’aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni.

L’offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l’acquisto della prima casa e dovrà dichiarare di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell’offerta.

Dovrà allegare copia della contabile del versamento della cauzione.

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.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

PRECISAZIONI SULLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

L'utente è responsabile delle proprie credenziali e non potrà cederle o divulgarle a terzi.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e nell'area messaggi personale disponibile sul portale.

A pena di inammissibilità dell'offerta:

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 portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento a portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), 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 inammissibilità 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 e informazioni 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 L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno sopra indicato alla presenza delle parti.

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 (sopra indicato) 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, 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.

Si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza sopra indicata.

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.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta). Il residuo prezzo deve essere versato nel termine di cui sopra tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento indicati dal Delegato.

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

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.

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 all'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.

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

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

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie – Strada Settimo nr.399/15 Torino, che svolgerà tutte le attività di custodia del compendio pignorato. Gli interessati per concordare i tempi e le modalità dell'eventuale visita potranno inoltrare la richiesta attraverso il portale vendite pubbliche (PVP) www.pvp.giustizia.it, accedendo alla funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE".

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.

PUBBLICITA'

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

- a) sul Portale delle Vendite pubbliche almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita.
- b) sui siti internet www.astalegale.net www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.torino.giustizia.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, unitamente al suo estratto ed alla perizia.

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute, e le eventuali istanze di assegnazione e di dare i provvedimenti conseguenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo, nonché per l'udienza di aggiudicazione del bene.

Rivoli lì 18.12.2023

Il professionista delegato
Avv. Gianni Gallo