

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.E. 1701/2017, il Professionista Notaio Francesca Avv. Ballatore, delegato dal G.E. Dott.ssa Demaria Paola, con ordinanza di delega notificata in data 22 marzo 2019,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

del seguente immobile consistente **UN UNICO LOTTO IN PIENA PROPRIETA'**:

In Comune di Borgone di Susa (TO), Via Condove n. 30, porzione di casa di civile abitazione piani terra, primo e seminterrato:

1) al piano primo (secondo fuori terra): abitazione composta di soggiorno, cucina, due camere, un bagno, disimpegno e due balconi; posta tra le coerenze: altra U.I., vano scala comune e area cortilizia su tre lati;

- **al piano seminterrato: un locale ad uso cantina**, pertinenziale, posto alle coerenze: disimpegno, altra cantina, sottosuolo lato via interna e rampa di accesso al piano interrato e garage;

- **al piano sottotetto: una soffitta** non abitabile di pertinenza;

2) al piano seminterrato: un vano ad uso autorimessa per auto; posta alle coerenze: rampa, area di manovra comune, altra autorimessa, disimpegno e cantina stessa proprietà;

3) al piano terreno (primo fuori terra): un ampio locale ad uso CAPANNONE e terreno di pertinenza; la struttura risulta posta alle coerenze: altra U.I. e corte esclusiva su tre lati.

Le unità immobiliari in oggetto comprensive delle relative pertinenze sono costruite in zona semicentrale comoda anche a piedi al centro, in un'area pianeggiante, destinata prevalentemente a residenza privata, accessibile con la pubblica viabilità, e non sono costituite in condominio. Le spese di gestione dello stabile sono gestite tra inquilini.

DATI CATASTALI:

Gli immobili posti in vendita risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Borgone di Susa (TO):

1) Foglio 6, Particella 1631, sub. 9, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 5, Sup. Cat. Totale 95 mq, rendita catastale Euro 348,61, piani interrato, primo e secondo (abitazione, cantina e soffitta);

2) Foglio 6, Particella 1631, sub.12, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 23 mq, Sup. Cat. Totale 27 mq, rendita catastale Euro 59,39, piano interrato;

3) Foglio 6, Particella 1809, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 121 mq, Sup. Cat. Totale 156 mq, rendita catastale Euro 156,23, piano terra.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE:

Per quanto riguarda la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile, con espresso riferimento alla perizia di stima in atti, risulta che lo stabile, compendiate l'immobile oggetto di trasferimento, è stato edificato agli inizi del 2000, su un'area oggetto di P.E.C.L.I. a seguito di Concessioni Edilizie concessioni edilizie C.E. 95/067 del 04/09/1995, Concessione Edilizia n. 02/018 del 26/02/2002 e successivo permesso di costruire per completamento opere n. 05/006 del 07/04/2005 tutte scadute in data 04/03/2006, rilasciate dal Comune di Borgone di Susa (TO).

Il Capannone è stato costruito con Concessione Edilizia n. 99/046 del 02/11/1999. Potrebbe essere trasformato anche in un C/2 pertinenziale.

E' stato depositato Certificato di collaudo il 23/11/2004.

Per le unità immobiliari in oggetto risulta presentata al Comune la domanda di agibilità, ma il relativo Certificato non ancora rilasciato.

Dagli accertamenti effettuati sono state appurate alcune difformità rispetto al progetto autorizzato, per cui si rimanda al capitolo f) relativo alle regolarità edilizie e urbanistiche della perizia.

Per l'abitazione e l'autorimessa, trattandosi di variazioni di minima entità, le difformità potranno essere regolarizzate con la presentazione, da parte di professionista abilitato, di una pratica CILA in sanatoria con il pagamento di una sanzione di €. 1.000,00; nell'abitazione sarà necessaria la posa di porta di separazione tra il vano disimpegno ed il soggiorno per la creazione del vano antibagno;

Per il capannone sarà necessario ripresentare la domanda per il rilascio del certificato di agibilità e la relativa documentazione, nonché pagare i relativi oneri, ad oggi non quantificabili.

Risulta inoltre presentata per l'abitazione principale e l'autorimessa a Catasto una variazione del 23/12/2004 Protocollo n. TO 0660558 in atti dal 23/12/2004 per ultimazione di fabbricato urbano.

La planimetria catastale dell'abitazione principale e dell'autorimessa non rappresentano correttamente lo stato di fatto, per cui si rimanda al paragrafo degli accertamenti catastali della perizia (pag. 3 e 4).

Per il capannone risulta a Catasto una Costituzione del 16/12/2010 Protocollo n. TO 0829799 in atti dal 16/12/2010 costituzione.

Le unità immobiliari in oggetto hanno una buona qualità abitativa ed hanno un livello di manutenzione buono.

La perizia non segnala ulteriori irregolarità. In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità mediante presentazione d'istanza ai sensi degli art. 36, 37 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.. Si rimanda alla C.T.U. per le caratteristiche costruttive.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'immobile risulta privo dell'attestato di certificazione energetica che per la vendita dovrà essere richiesto ad un tecnico abilitato.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIARIO: (si legga, infra, nelle condizioni di aggiudicazione per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario e di pagamento ai sensi della legge speciale).

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO:

Immobile risulta attualmente abitato dagli esecutati e quindi libero ai fini della vendita.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO I:

- 1) prezzo base: € 80.000,00=;
- 2) offerta minima: € 60.000,00=;
- 3) aumenti minimi in caso di gara € 3.000,00=;
- 4) termine di presentazione delle offerte: il giorno 14 ottobre 2024 alle ore 12:30;
- 5) data, ora e luogo inizio operazioni di vendita telematica: il giorno 15 ottobre 2024 alle ore 16.00, in Torino C.so Matteotti n. 55;
- 6) IBAN C.C. per deposito cauzione: **IT4100608531110000001000971** – Cassa di Risparmio di Asti S.p.a.;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.A.;
- 8) data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: giorno 18 ottobre 2024 alle ore 16.00 (salvo autoestensione)

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 minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa" e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale. **Società e altri enti:** denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente. **Offerte plurisoggettive:** quando l'offerta è formulata da più persone, alla 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.

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, C.so Matteotti n. 55.

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@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 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 utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta ovvero all’indirizzo p.e.c. di trasmissione dell’offerta.

Contenuto dell’offerta

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** (quest’ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell’avviso e quindi non inferiore ad Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero)), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura a nome del Delegato Francesca Ballatore, presso Cassa di Risparmio di Asti S.p.a., le cui coordinate IBAN sono: **IT4100608531110000001000971**. La cauzione si riterrà versata solamente se l’importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione **“Versamento cauzione”**. La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l’offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell’offerta.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Pagamento del bollo

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "**Pagamenti di marche da bollo digitali**", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

Assistenza e informazioni

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

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.

MODALITA' DELLA VENDITA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'offerta le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

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

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, 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 avrà inizio il giorno 15 ottobre 2024 alle ore 16.00 e terminerà il giorno 18 ottobre 2024 alle ore 16.00; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di 3 minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione).

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al 18 ottobre 2024 ore 17:00.

L'aggiudicatario dovrà versare **il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione.**

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

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

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

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a BALLATORE FRANCESCA consegnato presso lo studio del Professionista delegato.

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi che l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà). L'aggiudicatario che intenda profittare, ai sensi dell'art 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese. L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente al Professionista delegato – che provvederà a riversare l'importo all'Istituto mutuante - entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009 8

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

E' delegato custode L'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE - IFIR PIEMONTE IVG S.r.l. - Strada Settimo n. 399/15, Torino, Codice fiscale: VGN LNZ 67P02 L219E

(contattabile ai seguenti recapiti: Indirizzo mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it, Telefono: 011-482822).

Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

N.B. 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.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima della vendita unitamente a tutta la documentazione necessaria; 2] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte in forma integrale e per estratto unitamente alla perizia in atti sui siti internet www.tribunale.torino.it, www.astegiudiziarie.it, www.entietribunali.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, 20 giugno 2024

Il Professionista delegato Notaio Avv. Francesca Ballatore