

dott.ssa YLENIA CALCITI
Dottore Commercialista e Revisore Legale
Torino, Corso Svizzera n°30
Tel. 011/7497466 – 7497866 – 7497582
email: procedure.esecutive.tribunale@gmail.com
ylenia.calciti@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Dott.ssa Ylenia Calciti, dottore commercialista con studio in Torino, Corso Svizzera n. 30, delegato per le operazioni di vendita relative **all'espropriazione immobiliare (Cartabia)** **R.G. 135/2024** dal G.E. Dott.ssa Sabrina Gambino con ordinanza del 22/10/2024

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 22 d.M. 32/2015

della piena proprietà del seguente immobile:

LOTTO UNICO – TORINO, STRADA DEL PASCOLO N°47, PIENA PROPRIETA'

Oggetto della vendita è la piena proprietà di un'unità a civile abitazione sito nel Comune di Torino, Strada del Pascolo n°47, quartiere Bertolla.

Oggetto della vendita è:

- al piano rialzato: appartamento composto da ingresso, zona giorno con cucina aperta, due camere da letto e servizio igienico; Coerenze: l'appartamento confina a nord con proprietà adiacente strada del Pascolo 45; a sud con cortile comune pertinenziale all'edificio; ad est con passaggio carraio comune; ad ovest con la via del pascolo;
- al piano interrato: locale ad uso cantina; coerenze: a nord con altra unità immobiliare; ad est con corridoio comune; ad ovest con altra unità immobiliare; ad est con terrapieno su via del Pascolo.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 (un piano copertura) piano fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1955.

All'u.i. pignorata si accede attraverso un portoncino comune ed un vano scale che conduce anche all'interno cortile, ove è presente un ampio spazio attualmente occupato da oggetti di ogni tipo. Lo spazio in oggetto, come dichiarato dall'esecutato, è prevalentemente utilizzato come deposito di materiale edile. E' inoltre presente una tettoia non di proprietà dell'esecutato. Le condizioni

dell'immobile sono precarie: sono presenti anche infiltrazioni e macchie di muffa principalmente dovute alla presenza di ponti termici, inoltre è presente un isolamento sull'intradosso del solaio (interno) realizzato in polistirolo di ridotto spessore. Il resto dell'appartamento non presenta materiali di rilievo e necessita di un intervento radicale di igienizzazione e manutenzione; l'impianto termico è autonomo ma non esistono le necessarie certificazioni; l'impianto elettrico anch'esso non può considerarsi a norma.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è di circa mq 65,66.

Dati catastali

Le unità immobiliari risultano censite al N.C.E.U., come segue:

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>z.c.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>vani</i>	<i>Sup.</i>	<i>R.C.</i>
1097	248	2	3	A/3	3	4	66mq	258,23

Torino (To) Strada del Pascolo n°47 - piano T;

I suddetti dati risultano aggiornati a seguito della variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie (mq 66).

I suddetti dati risultano aggiornati a seguito della variazione del 23/11/2005 per modifica identificativo per allineamento mappe pratica n°TO0491678 (n°113365.2/2005). I precedenti identificativi catastali erano Foglio 25, part 727, sub 2.

Provenienza

L'unità è pervenuta agli esecutati per la quota di ½ ciascuno e quindi per la piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 05/05/2006 dal Notaio Maria Turbil Marradi ai nn. 231944/7068 di repertorio, trascritto il 16/5/2006 a Torino 1 ai nn 23909/14331.

Stato di occupazione

L'unità oggetto di pignoramento risulta occupata dagli esecutati.

Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri di natura giuridica, gravanti sugli immobili

L'immobile non risulta disciplinato da Regolamento di Condominio. In ogni caso sono fatte salve le ragioni di comproprietà sulle parti dello stabile compendiate il cespite staggito, che sono da ritenersi comuni tra più condomini per legge, uso, destinazione e consuetudine.

Accertamento regolarità edilizie

PRATICHE EDILIZIE: Concessione edilizia N. 865, per lavori di ampliamento e sopraelevazione, rilasciata il 13/07/1955 con il n. 1955-1-10658 di protocollo.

CONFORMITÀ EDILIZIA: il CTU segnala le seguenti difformità: parete che delimita la cucina non eseguita o demolita senza necessarie autorizzazioni (normativa di riferimento: testo unico dell'edilizio dpr 380/2001). Le difformità sono regolarizzabili mediante: costruzione delle tramezzature mancanti in edilizia libera o in alternativa presentazione di CILA in sanatoria per opere difformi dallo stato autorizzato. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: predisposizione CILA in sanatoria: circa €1.000,00. Oneri professionali presentazione Cila difficoltà bassa: circa €500,00. Diritti segreteria comunali: circa €58,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni. CRITICITÀ ALTA: il CTU ha rilevato altresì le seguenti difformità: veranda abusiva (normativa di riferimento: testo unico dell'edilizia). L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. Tempi necessari per la regolarizzazione: necessario lo smontaggio della veranda. Al fine di regolare la situazione edilizia è necessario rimuovere la veranda.

CONFORMITÀ CATASTALE: il CTU ha rilevato le seguenti difformità: medesime difformità rilevate per situazione edilizia (tramezzo interno non realizzato o demolito) (normativa di riferimento: testo unico dpr 380/2001). L'immobile risulta conforme. Le difformità rilevate (partizione interna non realizzata) non modificano la determinazione della rendita catastale in quanto non incide sulla numero dei vani o più in generale sul valore dell'immobile (circolare A.E. n. 2/2010).

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ.

Certificazione Energetica

Non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica.

Il tutto come ampiamente e dettagliatamente descritto nella perizia agli atti.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto consultabile sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.torino.it e www.astegiudiziarie.it.

Vendita soggetta a registro e iva, se dovuti.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, a corpo e non a misura, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze.

A questo punto, il professionista delegato dott.ssa Ylenia Calciti,
viste le modifiche apportate al codice di procedura civile dal D.L. 27 giugno 2015 n. 83 convertito con modificazioni in Legge 6 agosto 2015 n. 132,
visti gli artt. 591 co. 2 e 569 co. 3 c.p.c.,
a parziale modifica dell'avviso di vendita in atti,

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO ASINCRONA

alle seguenti condizioni:

<p>1) LOTTO UNICO - prezzo base: Euro 57.536,00 (cinquantasettemilacinquecentotrentasei/00); offerta minima: Euro 43.152,00 (quarantatremilacentocinquantadue/00); rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000 (mille/00);</p>

- 2) termine per il deposito delle offerte telematiche: **entro il 20/01/2025 ore 12.30** esclusivamente in via telematica mediante il Portale delle Vendite Pubbliche;
- 3) data ora per l'apertura delle buste (telematiche) e disamina di eventuali offerte pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita avverrà il giorno **21/01/2025 alle ore 09.30** accedendo al portale con la propria area riservata;
- 4) inizio della gara competitiva: **inizio 21/01/2025 alle ore 9,30 – fine 24/01/2025 ore 9,30 (durata 3 giorni)** salvo auto-estensione;
- 5) udienza di aggiudicazione del lotto avverrà il giorno **24/01/2025 ore 9,30** accedendo al portale con la propria area riservata;
- 6) IBAN: IT63I0200830830000107261364 presso Unicredit Spa;
- 7) Gestore della Vendita: Aste Giudiziarie Inlinea Spa - Portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it;

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA:

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

Il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente.

Possono presentare offerta anche i legali "per persona da nominare" con procura notarile disposta prima dell'asta e con dichiarazione esplicita entro 3 giorni dalla data di aggiudicazione delle generalità della persona per la quale il procuratore ha presentato l'offerta così come disposto ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

L'Offerta per la vendita telematica (art. 12 D.M. 32/2015) dovrà contenere:

- **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 (si considera la partecipazione all'asta quale un atto di straordinaria amministrazione e pertanto chi partecipa all'asta dovrà dimostrare di possedere tale requisito);
- **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;
- **soggetto extracomunitario**: dovrà essere allegata nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità.

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 telematicamente tramite il portale della vendita a cura del Professionista delegato, con studio in Torino Corso Svizzera n°30.

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 20/01/2025, 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 DELL'OFFERTA TELEMATICA

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 TELEMATICA

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a "Trib.To R.G.E. 135/2024", presso Banca Unicredit Spa le cui coordinate IBAN sono: IT63I0200830830000107261364.

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" SENZA INDICAZIONE DEL NUMERO DI PROCEDURA.

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 PER OFFERTE TELEMATICHE

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo di euro 16 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 SU OFFERTE TELEMATICHE

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

MODALITA' DELLA VENDITA

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno 21/01/2025 alle ore 9,30.

Il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta. 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. Se vi saranno più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alla gara telematica asincrona tra gli offerenti.

Relativamente alla vendita asincrona:

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) 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;

4) **La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno 21/01/2025 alle ore 9:30 e terminerà il giorno 24/01/2025 alle ore 9:30;** 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);

5) Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS;

6) 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;

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

AGGIUDICAZIONE

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al 24/01/2025 ore 9:30. 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

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

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo in unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione (**ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta**), decorrente dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva immobiliare in oggetto.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio sarà comunicato a mezzo e-mail ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso il domicilio del delegato, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

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.

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

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

L'aggiudicatario, al momento del versamento del prezzo, dovrà depositare una dichiarazione contenente le informazioni ex art. 22 D. Lgs 231/2007 (antiriciclaggio).

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 – STANZA N. 41102 – nei seguenti orari: lunedì- giovedì – venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30. Necessario appuntamento telefonico al numero 011/4329609.

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 dell'immobile è la dott.ssa Ylenia Calciti. 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. Si fa presente che le visite dell'immobile 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.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia: 1] pubblicato almeno 50 giorni prima della vendita come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche; 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, al fine di esaminare le offerte pervenute e le eventuali istanze di assegnazione o di dare i provvedimenti conseguenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino, 05/11/2024

Il Professionista delegato

Dott.ssa Ylenia Calciti