

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 707/2022 il dott. Luca Alzona delegato dal G.E. dott.ssa Silvia Semini, con ordinanza di delega del 6 giugno 2023

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

del seguente immobile

LOTTO UNICO IN Trofarello (TO), via San Giovanni Bosco n. 11, nel complesso residenziale “Il Viale”, costituito da quattro fabbricati denominati casa A-1, casa A-2, casa A-3 e casa B-2, locale commerciale al piano terra (I f.t.) e interrato facente parte del fabbricato A-3 con accesso da via San Giovanni Bosco n. 11 e precisamente:

negozio al piano terreno (primo fuori terra) composto di: area di somministrazione (fronte negozio) e retro-negozio (cucina) al piano terra; al piano interrato, collegato con scala interna: locali accessori (vani magazzino, servizi igienici e locale condizionatore).

Il negozio del piano terra è posto alle coerenze: passaggio pedonale, porticato, vano scala, cortile a due lati.

La porzione accessoria adibita a magazzino è posta alle coerenze: corridoio condominiale cantine, altra unità a due lati, rampa box auto.

Sono inoltre compresi nella vendita tutti i diritti inerenti all'intero complesso, nonché della comunione di tutto ciò che per legge, patti o consuetudini è considerato comune fra diversi condomini, contenuti nell'atto a rogito Notaio Giovanni Schettino del 24 marzo 2021, rep. 109864/22665, trascritto 9 aprile 2021 ai nn. 15187/11137 e successiva rettifica per integrazione di immobili a rogito Giovanni Schettino del 24 marzo 2021, rep. 109864/22665, trascritta il 3 febbraio 2023 ai nn. 4730/3600 con cui gli esecutati hanno accettato l'eredità avente ad oggetto gli immobili pignorati.

DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al c.f. come segue:

Foglio 3, n. 1201, sub 29, categoria C1, classe 2, consistenza 188 mq, rendita € 4.709,05;

Foglio 3, n. 1201, sub 106 (precedentemente sub 26 in maggior corpo), categoria C/2, classe 2, consistenza 73 mq, rendita € 162,12.

L'intestazione catastale non è aggiornata.

Il tutto come pervenuto ai tre esecutati come segue:

- Nella misura di 1/6 ciascuno per successione apertasi il 10 agosto 2020. La denuncia di

successione è stata presentata all'Ufficio del Registro di Torino II ufficio atti pubblici in data 10 febbraio 2021, rep. 48790/88888 e trascritta a Torino 2 in data 11 febbraio 2021 ai nn. 5711/4279.

- Con atto di accettazione tacita di eredità rogito notaio Giovanni Schettino del 24 marzo 2021, rep. 109864/22665, trascritto il 9 aprile 2021 ai nn. 15187/11137 e successiva rettifica per integrazione di immobili a rogito Giovanni Schettino del 24 marzo 2021, rep. 109864/22665, trascritta il 3 febbraio 2023 ai nn. 4730/3600.
- Per acquisto in regime di separazione dei beni della quota 1/2 con atto del notaio Quaglino Rinaudo Luisa del 17 giugno 2004 rep. 128136/49404, debitamente registrato e trascritto presso l'Ufficio Provinciale dei Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 7 luglio 2004, ai nn.33278/21916.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza di convenzione edilizia con il comune di Trofarello del 23 maggio 1984 a rogito Notaio Gianfrancesco Re, rep. 22933, registrata a Moncalieri il 12 giugno 1984 al n. 2102.

Dalla perizia, che qui si intende richiamata integralmente e che si ritiene costituire un *unicum* con il presente atto, risulta che l'immobile è stato realizzato a seguito di PEC di libera iniziativa per la costruzione dei lotti A e B (atto deliberativo C.C. n. 198 del 17 dicembre 1983).

L'immobile è individuato con la sigla A3 ed è parte del lotto A autorizzato con concessione edilizia n. 45/85 del 16 luglio 1985 e successiva variante in corso d'opera alla concessione originaria, rilasciata con il n. 21/90 del 13 marzo 1990.

Concessione in sanatoria n. 98/91 del 30 gennaio 1992 per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso di alcuni locali.

Il certificato di abitabilità degli edifici A-1, A-2, A-3 risulta essere stato rilasciato in data 6 aprile 2001.

Il ctu ha rilevato la presenza di alcune difformità interne rispetto alla concessione in sanatoria del 1992; inoltre una finestra è stata tamponata (difformità sanabili con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria).

Secondo quanto risulta dalla CTU, gli immobili sono commerciabili poiché realizzati in forza dei titoli suddetti e poiché non sono stati effettuati interventi che richiedessero un permesso di costruire o titolo equivalente.

Dalla relazione eseguita dall'esperto, risultano sussistere delle irregolarità catastali meglio indicate in perizia, alla quale si rinvia per ogni dettaglio (difformità sanabili con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile risulta privo dell'attestato di certificazione energetica.

L'immobile viene 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, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivati dall'eventuale necessità di adeguamento degli 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. I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima ed al quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet www.tribunale.torino.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.

Rinvio all'elaborato peritale: I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.tribunale.torino.giustizia.it, astegiudiziarie.it e www.astalegale.net che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Custode Giudiziario: è stato nominato custode degli immobili pignorati il dott. Luca Alzona, indirizzo mail: aste@aliconsulenze.com telefono: 011/18981752 – 011/0373906 (studio Magnano), al quale possono essere richieste maggiori informazioni anche per visionare gli immobili. Richiesta di sopralluogo: ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) prezzo base: € 49.000,00 - offerta minima € 36.750,00 – aumenti minimi in caso di gara € 2.000,00;
- 2) termine per il deposito delle offerte in busta chiusa: 13 gennaio 2025 entro le ore 12,00;

- 3) data, ora apertura e disamina eventuali offerte pervenute, esame eventuali istanze di assegnazione, ovvero qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita 14 gennaio 2025 ore 10,00, presso lo studio del delegato in c.so Unione Sovietica n. 248, Torino
- 4) data, ora di inizio operazioni di gara con modalità telematiche in ipotesi di pluralità di offerte valide (prezzo base per la gara il valore dell'offerta più alta): 14 gennaio 2025 al termine dell'esame delle offerte;
- 5) data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 17 gennaio 2025 ore 10,00 (salvo autoestensione)
- 6) IBAN C.C. per deposito cauzione: IBAN IT61D0883301001000000007370
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona Astalegale.net S.p.a.

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.

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

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 lo studio del Dott. Luca Alzona in Torino, c.so Unione Sovietica 248;

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 per la vendita telematica 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 36.750,00) deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura n. IBAN RGE 707/2022 IBAN IT61D0883301001000000007370 con causale: "Versamento cauzione - Lotto unico"

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 ED INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza tecnica l'utente potrà contattare il gestore della vendita al call center al numero 02 800 300 11.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (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.

MODALITA' DELLA VENDITA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita (www.spazioaste.it) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

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

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal Professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà inizio il giorno **14 gennaio 2025** alle ore 10,00 e terminerà il giorno **17 gennaio 2025** alle ore 10,00; 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 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 **17 gennaio 2025 ore 10,00**

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.

Dandosi atto della presenza di mutuo fondiario, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato (o via pec/mail), 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 in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n° 385) nonchè 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, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/93, profittare 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 il saldo direttamente al delegato entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione (ovvero nel termine più breve indicato nell'offerta), il quale provvederà a versare all'Istituto mutuante la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese, dedotte le spese di presumibili di procedura.

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

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 all'indirizzo e-mail aste@algconsulenze.com con il Delegato e Custode esclusivamente

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' nominato custode il dott. Luca Alzona (contattabile all'indirizzo e-mail: aste@algconsulenze.com). 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.

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.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;

2] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte in forma integrale e per estratto unitamente alla perizia in atti sui siti internet www.tribunale.torino.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.

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, lì 16 luglio 2024

Il Professionista delegato

Dott. Luca Alzona