

TRIBUNALE DI TORINO

Esecuzione immobiliare n° 11/2024

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n° 11/2024, delegata per le operazioni di vendita al dottor Angelo LA MALVA, con studio in Torino, corso Ferrucci 77/9,

promossa da

CONDOMINIO DI VIA PIETRO COSSA 89 TORINO

contro

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Professionista Delegato dottor Angelo LA MALVA,

vista

. l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Torino dottoressa Maria Vittoria CHIAVAZZA del 31 ottobre 2024,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

della piena proprietà del seguente bene immobile, da vendersi nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova.

LOTTO UNICO

Nel comune di Torino, al civico numero 89 di via Pietro Cossa,

nel fabbricato di civile abitazione edificato a otto piani fuori terra oltre piano interrato destinato a cantine,

. alloggio al piano secondo (3° f.t.), composto di ingresso, camera, tinello con cucinino, un servizio igienico-sanitario e ripostiglio.

Alle coerenze: via Pietro Cossa, altra u.i., vano scala, cortile, altro condominio;

. pertinenziale cantina al piano interrato.

Detti locali risultano censiti al Catasto Fabbricati di Torino al foglio 1168, particella 33, sub. 6, piano S1-2, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 66,00 mq, rendita euro 395,09.

Si precisa che è espressamente compresa nel trasferimento la quota di comproprietà afferente ai locali trasferiti sulle parti dello stabile di cui fanno parte da considerarsi comuni ai sensi dell'articolo 1117 c.c., quali indicate nel Regolamento di Condominio dello stabile allegato all'atto a rogito notaio TABACCHI del 3 ottobre 1960, repertorio 15353/6320.

SPESE CONDOMINIALI

Il CTU, sulla base delle tabelle di riparto fornite dall'amministratore, riferisce che le spese di gestione annue ammontano:

- le spese condominiali medie a euro 700,00 circa;
- le spese del riscaldamento a euro 400,00 circa.

Sempre il CTU evidenzia come le spese non pagate per le ultime due gestioni condominiali (esclusi i saldi esercizi precedenti) ammonterebbero a euro 2.093,42, salvo diverso conguaglio da comunicarsi da parte dell'amministratore p.t. anche in base al momento dell'aggiudicazione.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE

Atto di vincolo edilizio a rogito notaio TABACCHI del 5 agosto 1960, repertorio 15178, stipulato ai fini della costruzione dell'edificio a otto piani f.t. sito in via Pietro Cossa 89, con cui i proprietari dei lotti situati tra via Pietro Cossa e strada Antica di Collegno (fg. 75, n. 147/a – 147/c – 148 – 149) si impegnarono a non costruire muri divisorii tra le proprietà con altezza superiore a mt. 4,00 dal piano marciapiede e l'area di fabbricazione

ABCDEFGA era vincolata a bassi fabbricati con altezza non superiore a mt. 4,00.

SITUAZIONE URBANISTICA

In ottemperanza al D.P.R. 380/2001 ed alla legge 47/85, la situazione urbanistica risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale, dagli accertamenti e dai controlli eseguiti dal perito in sito e presso l’Ufficio Tecnico del comune di Torino, è la seguente:

- . VINCOLO EDILIZIO in via Pietro Cossa 89, pratica presentata il 4 agosto 1958 con il n. 202 di protocollo;
- . COSTRUZIONE CASA A 8 PIANI FUORI TERRA in via Pietro Cossa 89, pratica presentata il 20 giugno 1958 con il n. 159 di protocollo, provvedimento rilasciato il 16 gennaio 1961 con il n. 817;
- . SOPRAELEVAZIONE 1 PIANO in via Pietro Cossa 89, pratica presentata il 31 dicembre 1959 con il n. 360 di protocollo, provvedimento rilasciato il 1° gennaio 1959 – DINIEGO;
- . VARIANTE in via Pietro Cossa 89, pratica presentata il 5 giugno 1963 con il n. 152 di protocollo, provvedimento rilasciato l’11 settembre 1963 con il n. 3176;
- . ABITABILITA’ in via Pietro Cossa 89, pratica presentata il 13 gennaio 1964 con il n. 110005 di protocollo, provvedimento rilasciato il 7 marzo 1966 con il n. 424.

REGOLARITÀ, IRREGOLARITÀ EDILIZIE E SANABILITÀ

Il CTU ha riscontrato le seguenti difformità rispetto all’ultimo stato licenziato:

- le quote interne non corrispondono;
- il balcone della cucina è stato disegnato non correttamente poiché esso corrisponde a quanto rappresentato nella pratica precedente prot. 1958/1/50159, ovvero è più lungo;
- la parete destra del cucinino risulta non allineata a quella della cucina mentre, negli elaborati grafici, esse sono state indicate allineate;

- inoltre, si segnala una diversa posizione dei pilastri tra le due pratiche e, pertanto, dovrà essere verificata la pratica di cemento armato per riscontrare la corrispondenza con lo stato di fatto.

Rispetto alla planimetria catastale invece, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- errata rappresentazione del balcone della cucina come sopra;
- mancata indicazione di una risega nel bagno a sinistra della finestra.

Le suddette difformità risalgono verosimilmente alla costruzione dello stabile, ma coinvolgono anche parti strutturali dello stesso.

Per tutto quanto sopra esposto si rileva che le difformità riscontrate potrebbero rientrare nelle tolleranze costruttive o, in alternativa, essere sanabili mediante pratica edilizia e successiva variazione catastale per aggiornare la planimetria.

Nell'ipotesi più onerosa quindi, sarà necessario presentare una sanatoria edilizia (nel caso in cui le difformità non rientrassero nelle tolleranze di cui sopra), con eventuale intervento di uno strutturista.

E' fatta salva, in ogni caso, la possibilità per l'aggiudicatario, ove ne ricorrono i presupposti, di avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, V comma, del D.P.R. 380/2001, 13, 17 et 40, VI comma, della Legge 47/85.

CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme.

CONFORMITÀ CATASTALE

L'immobile risulta non conforme.

CONFORMITÀ URBANISTICA

L'immobile risulta non conforme.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO

L'immobile risulta conforme. Dal rilievo eseguito dal CTU si è riscontrata una minor superficie rispetto a quella indicata in visura.

ALTRÉ CONFORMITÀ

Il CTU non ha potuto verificare la conformità ed il corretto funzionamento degli impianti.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

È stata riscontrata la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica n° 2020 213615 0024 del 6 luglio 2020 redatto dal geom. Andrea Barzon: classe energetica E, rendimento energetico globale 147,80 kWh/m² anno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato è destinato ad abitazione del debitore e del suo nucleo familiare.

L'ordine di liberazione verrà emesso a mezzo del custode (con spese a carico della procedura), nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c., con la pronuncia del decreto di trasferimento salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario al più tardi al momento del saldo prezzo.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) prezzo base: euro 66.600,00
- 2) offerta minima: euro 49.950,00
- 3) aumenti minimi in caso di gara: euro 1.000,00
- 4) termine di presentazione delle offerte: **ore 12,00 del 27 gennaio 2025**
- 5) IBAN C.C. per deposito cauzione: conto corrente intestato a **“Esecuzione Immobiliare RGE 11/2024”**, le cui coordinate IBAN sono:
IT52Q088330100000000010846
- 6) data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: **ore 17,00 del 28 gennaio 2025**

in Torino, corso Ferrucci 77/9

7) data, ora e luogo e inizio operazioni di vendita: **28 gennaio 2025 al termine dell'apertura e disamina delle offerte pervenute**

8) data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **31 gennaio 2025 alla stessa ora**, salvo autoestensione automatica.

9) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.a.
[\(www.spazioaste.it\)](http://www.spazioaste.it).

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.

NB:

A pena di inammissibilità dell'offerta pertanto:

- 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 tutto ferma restando la necessaria produzione sempre per via telematica della documentazione a corredo dell'offerta.

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, corso Ferrucci 77/9.

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 delle 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 12.00 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 pec di trasmissione dell'offerta.

CONTENUTO DELLE OFFERTE

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, deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, le cui coordinate IBAN sono: **IT52Q088330100000000010846**

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 ristorno, 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 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; 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 quindi inizio il 28 gennaio 2025 al termine dell'apertura e disamina delle offerte pervenute e terminerà il giorno 31 gennaio 2025 alla stessa ora; 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 comunicati 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.

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 temine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione.

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 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, Corso Vittorio Emanuele II n. 130 – Torino, ingresso su Via Giovanni Falcone, scala C – stanza n. 41102 – piano IV – nei seguenti orari: lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,30.

E' necessario prendere appuntamento telefonico al n. 011 432.96.09.

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 è **L'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**.

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione, dovranno contattare per

tali incombenti il Custode al seguente numero di telefono 011 473.17.14 - 011 48.28.22 o agli indirizzi mail richieste.visitate@ivgpiemonte.it - tribunaletorino@ivgpiemonte.it

NB: 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 50 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.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 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, 7 novembre 2024

Il Professionista delegato

Dott. Angelo La Malva