

TRIBUNALE DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. 659/2023, il professionista avv. Giuliana Ruffa, con studio in Torino, via San Pio V n. 30/bis, delegato dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza di delega in data 29.10.2024

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 D.M.32/2015 della **piena proprietà del seguente**

LOTTO UNICO

in Torino, Via Michele Coppino n. 45, appartamento composto da ingresso, camera, tinello, cucinino, bagno, ripostiglio e veranda, della superficie commerciale di mq. 56, al piano quinto senza ascensore.

Coerenze: per l'appartamento: a Nord, vuoto su via Michele Coppino; a Sud, vuoto su cortile; a Est, condominio via Michele Coppino n. 43; a Ovest, vano scala e altra unità immobiliare dello stesso stabile. Per la cantina: a Nord, corridoio comune; a Sud, terrapieno; a Est, altra unità e vano scala condominiale; a Ovest, fabbricato via Coppino n. 47.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati di Torino, foglio 1106, particella 424, sub. 16, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: Via Michele Coppino n. 45, piano S1-5, intestato a *** derivante da Denuncia di variazione pratica TO0795595 in atti dal 18/11/2009 per divisione.

Descrizione: L'immobile oggetto di pignoramento è posto al piano quinto dello stabile di Via Coppino 45, che risulta edificato nel 1942 ed è elevato sette piani, di cui sei fuori terra e un piano interrato.

Nel complesso l'unità pignorata si presenta in scarse condizioni di manutenzione. La camera è dotata di un balcone di piccole dimensioni, che si affaccia su via Coppino. Il bagno dell'appartamento non ha aerazione diretta verso l'esterno in quanto la finestra si affaccia sulla veranda; ha pavimenti e rivestimenti in ceramica di scarsa qualità, ed è dotato di doccia. I pavimenti sono tutti realizzati con listoni di legno, alcuni dei quali danneggiati. Le porte interne sono in parte in legno tamburato e in parte in massello con vetro. I rivestimenti a parete del cucinino

sono in ceramica. I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato color oro con doppi vetri; le persiane, dove presenti, sono in legno. L'impianto di riscaldamento è centralizzato, contabilizzato con termosifoni dotati di termovalvole. L'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico. L'impianto elettrico è sottotraccia, i frutti sono di tipo ordinario e datati. La porta d'ingresso è di tipo blindato. L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di mt. 3.00.

Al piano interrato è presente un'ampia cantina suddivisa in due ambienti, dotata di porta in acciaio. Il locale è pavimentato con piastrelle di graniglia e presenta un soffitto a volta con altezza interna variabile (H max 3,02 mt.).

Proprietà immobile pignorato: Il proprietario, alla data di trascrizione del pignoramento, risulta il debitore esecutato per la quota di 1/1, in forza di atto stipulato il 12/05/2021 a firma Notaio Di Domenico Michele ai nn. 7508/5952 di repertorio, trascritto il 13/05/2021 in Conservatoria Torino 1 ai nn. 21229/15606.

Precedenti proprietari: *** per la quota di 1/1, in forza di atto tra vivi (dal 04/06/1987 fino al 06/07/1998), con atto stipulato il 04/06/1987 a firma Notaio Pierangelo Martucci ai nn. 14561/3731 di repertorio, trascritto il 17/06/1987 a Conservatoria RR.II. Torino 1 ai nn. 21145/14328; *** per la quota di 1/1, in forza di atto giudiziale (dal 06/07/1998 fino al 14/07/2020), con atto stipulato il 06/07/1998 a firma Tribunale di Torino ai nn. 4817 di repertorio, trascritto il 07/07/2020 a Conservatoria RR.II. Torino 1 ai nn. 21426/15305; *** per la quota di 1/1, in forza di atto tra vivi (dal 13/07/2020 fino al 12/05/2021) stipulato il 13/07/2020 a firma Notaio Di Domenico Michele ai nn. 6448/5189 di repertorio, trascritto il 14/07/2020 a Conservatoria RR.II Torino 1 ai nn. 22620/16178.

Stato di possesso: L'immobile è libero da persone. Sono presenti al suo interno alcuni arredi (come da foto allegate alla perizia). Le chiavi di accesso ad appartamento e cantina sono nelle disponibilità del custode giudiziario.

Diritti reali, vincoli, oneri: Nella perizia agli atti viene riferito che non risultano gravare sul bene pignorato diritti reali, vincoli od oneri, a parte l'osservanza del Regolamento di condominio; risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che verranno cancellate a cura della procedura, con oneri a carico dell'aggiudicatario:
-ipoteca volontaria attiva, stipulata il 12/05/2021 a firma di Notaio Di Domenico Michele ai nn. 7509/5953 di repertorio, iscritta il 13/05/2021 ai nn. 21230/3276, a favore di *** contro ***, derivante da Concessione a garanzia di mutuo;

-pignoramento, del 16/08/2023 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 16751 di repertorio, trascritto il 14/09/2023 a Conservatoria RR.II. Torino 1 ai nn. 38272/29766, a favore di *** contro ***, derivante da Atto esecutivo o cautelare.

Pratiche edilizie: Il perito incaricato riferisce che l'immobile è stato edificato in edilizia libera e che pertanto ad esso non è applicabile l'art. 1 c. 376, 377 e 378 legge 178/2020. Pratiche edilizie: Permesso Edilizio N. 39, intestato a ***, per lavori di sopraelevazione di fabbricato, rilasciato il 21/04/1942 con il n. 54 di protocollo, agibilità del 03/02/1948 con il n. 1 di protocollo. Permesso Edilizio N. 1215, intestato a ***, per lavori di Sopraelevazione dei piani terzo e quarto, rilasciato il 03/11/1951 con il n. 163 di protocollo. Il titolo è riferito solamente ai piani terzo e quarto. Permesso Edilizio N. 437, intestato a ***, per lavori di Sopraelevazione del quinto piano, rilasciato il 18/09/1952 con il n. 281 di protocollo, agibilità del 12/07/1954 con il n. 19 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a quinto piano. Concessione Edilizia in Sanatoria N. 63-2000, intestata a ***, per lavori di chiusura dei balconi e trasformazione in veranda, presentata il 08/09/1986 con il n. 1986-11-43517 di protocollo, rilasciata il 17/01/2000 con il n. 63-2000 di protocollo. Il titolo è riferito solamente alle verande dell'intero fabbricato lato cortile interno.

Conformità edilizia: Il perito riferisce di aver rilevato le seguenti difformità, tutte regolarizzabili: realizzazione di ripostiglio e altri tratti di murature interne.

Conformità catastale: Il perito ha rilevato che sia l'appartamento che la cantina presentano una rappresentazione grafica che non rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi. Anche tali difformità sono regolarizzabili, come descritto nella perizia agli atti.

Attestato di certificazione energetica: L'immobile non risulta dotato di attestato.

*

Ulteriori precisazioni:

- La vendita è a corpo, non a misura, e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.
- Con decreto 01.07.2024 il Giudice dell'esecuzione ha disposto la liberazione dell'immobile pignorato, che ad oggi è libero da persone.
- Il bene pignorato è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Geom. Massimo Pizza, agli atti, alla quale si fa espresso rinvio.

*

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) prezzo base: € **36.000,00** =;
- 2) offerta minima: € **27.000,00** =;
- 3) aumenti minimi in caso di gara: € **1.000,00**=;
- 4) termine presentazione offerte telematiche: **10 febbraio 2025 h 11:00**;
- 5) data, ora, luogo inizio operazioni di vendita: **11 febbraio 2025 h 11:00**, avanti al Delegato avv. Giuliana Ruffa, in Torino Via San Pio V, 30 bis;
- 6) IBAN C.C. per deposito cauzione: **IT95G0883301002000000010901** Banca Territori del Monviso;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Astalegale.net S.p.a.**;
- 8) termine operazioni di vendita (in caso di gara): **14 febbraio 2024, trascorse 72 ore dall'inizio della gara, salvo autoestensione.**

*

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali; qualunque offerta o rilancio che contenesse decimali verrà dal delegato arrotondata per eccesso all'euro superiore.

*

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, Via San Pio V, 30 bis.

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

debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

Si evidenzia, a pena di inammissibilità dell'offerta, che: il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente; 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. Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta 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 11:00 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 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), deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura, presso la Banca Territori del Monviso, il cui codice IBAN è: **IT95G0883301002000000010901**.

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 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; 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 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 11 febbraio 2024 al termine dell'apertura ed esame delle buste e terminerà il giorno 14 febbraio 2024, decorse 72 ore dall'inizio della gara; 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.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro il termine indicato nella propria offerta, in ogni caso non superiore a 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

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta). 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 o delle spese, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c. p. c.

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

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.

CUSTODIA

Il custode, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino, tel. 011/473.17.14, è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita che potrà essere fissata dal lunedì al venerdì (non festivi) tra le ore 9:00 e le ore 19:00 ed il sabato tra le ore 9:00 e le 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.tribunale.torino.it, www.astalegale.net 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 dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino, 19 novembre 2024

Il professionista delegato
avv. Giuliana Ruffa