



DOTT.SSA PAOLA BATTISTA
COMMERCIALISTA
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
REVISORE CONTABILE - PERITO PENALE
Corso Bolzano n.6 - 10121 Torino
Tel. 346/80.95.215
e.mail: infopaolabattista@gmail.com
pec: paolabattista@odcec.torino.legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.E. 926/2023, il Professionista dott.ssa Paola BATTISTA, delegato dal G.E. dott.ssa Silvia Semini con ordinanza di delega in data 29.05.2024

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24,12 e 13 D.M. 32/2015

della piena proprietà del seguente immobile:

LOTTO UNO:

in Comune di **Torino – Viale dei Mughetti n.5 scala A:**

Al piano quarto (quinto fuori terra) – un **ALLOGGIO** composto da ingresso/disimpegno, tinello living con cucinino, bagno, una camera, piccolo ripostiglio, un balcone, il tutto distinto con il numero “110” (centodieci) nella pianta del relativo piano allegata sotto la lettera “A” alla scrittura privata autenticata (vedi perizia).

Al piano interrato: un locale ad uso cantina, distinto con il numero “110” (centodieci) nella pianta del relativo piano allegata come sopra.

Coerenze alloggio: Viale dei Mughetti, area comune, alloggio distinto con il numero interno 109 (centonove), vano ascensore, pianerottolo, area comune;

Coerenze cantina: cantina distinta con il numero interno 111 (centoundici), corridoio comune, cantina distinta con il numero interno 109 (centonove), area comune.

Occupazione: L'immobile e' occupato da terzi senza titolo, e' gia' stato emesso l'ordine di liberazione.

Dati Catastali: L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 1070, particella 50, sub. 12, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 67 mq., rendita 232,41 Euro.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE:

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo processuale (perizia Geom. Luciano Testai') risultano le seguenti informazioni da un punto di vista edilizio-urbanistico:

“A seguito di ricerche condotte presso l'Archivio Edilizio di Torino risulta che la costruzione del compendio di cui fa parte il fabbricato condominiale nel quale è ubicato il bene eseguito, è stata autorizzata con il rilascio della L.E. n° 1455 del 30.03.1961 (prot. 1958-1-84) per ‘costruzione 19 fabbricati’, con la precisazione che il fascicolo della pratica in questione risulta attualmente irreperibile e, quindi, non visionabile.”

Successivamente lo stabile condominiale ove è ubicato l'immobile pignorato è stato dichiarato abitabile in forza di Licenza n° 316 del 27.04.1962.

Per l'immobile pignorato non risultano presentate successive varianti nè condoni edilizi in corso di definizione. In considerazione del fatto che non sono disponibili elaborati progettuali attestanti l'originario stato edilizio assentito, ai sensi del comma 1-bis art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 può considerarsi "stato legittimo" dell'unità immobiliare pignorata la documentazione catastale di primo impianto o altri eventuali documenti probanti.

Dal raffronto tra stato di fatto e quanto rappresentato graficamente nella planimetria catastale si rilevano le seguenti sostanziali difformità:

- 1) realizzazione di porta finestra nel bagno, in luogo dell'originaria finestra;*
- 2) realizzazione ribassamenti in struttura lignea sopra le porte dell'ingresso del bagno.*

I manufatti di cui al soprastante punto 2) dovranno essere necessariamente rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario. Fermo restando l'obbligo a carico dell'aggiudicatario, tramite proprio tecnico, di un più accurato rilievo del bene e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto con le tolleranze di legge, la difformità di cui al punto 1) potrà essere sanata con C.I.L.A. in sanatoria (o diverso ed idoneo strumento urbanistico, eventualmente preceduto da verifica di fattibilità con il tecnico comunale), provvedendo sempre a sua cura e spese:

- a far eseguire da Tecnico abilitato accurato rilievo dei locali pignorati al fine di individuare ogni eventuale ulteriore irregolarità relativa all'immobile in esame;*
- ad acquisire qualsiasi permesso richiesto al fine di dare completa evasione alla pratica, anche presso l'Assemblea/Amministratore condominiale e/o ulteriori;*
- al pagamento degli importi fissi di protocollazione dell'istanza e della sanzione amministrativa, in funzione della tipologia di abusi accertati, nonché di quant'altro richiesto per la definizione dell'intera pratica;*
- all'esecuzione di ogni opera (muraria, impiantistica, amministrativa, progettuale, di collaudo, ecc.) che sarà necessaria e/o imposta dal Comune al fine di dare finita, ultimata e collaudata l'intera pratica;*
- nonché, ad opere ultimate, alla presentazione delle variazioni catastali aggiornate, provvedendo al pagamento degli importi fissi di registrazione delle denunce e ad eventuali sanzioni amministrative (se dovute), determinate dall'Ufficio in funzione della eventuale tardiva presentazione.*

L'importo dei soli oneri amministrativi e sanzionatori, in via puramente indicativa, non vincolante e con tutte le riserve del caso, può stimarsi in circa € 3.000,00, con esclusione degli onorari del Professionista abilitato e dei costi per le eventuali opere edili richieste (murarie/impiantistiche/di collaudo, ecc.). In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà ripristinare lo stato edilizio assentito o conformarsi a quanto eventualmente ordinato dal Comune di Torino. Rimane sempre a totale cura e spese dell'aggiudicatario ogni eventuale onere posto a carico dell'immobile pignorato da parte del Comune di Torino, nel caso di opere posteriori al sopralluogo o scaturite da un più dettagliato ed accurato rilievo

dell'unità immobiliare o in difformità ad ulteriori permessi resi disponibili dall'Archivio Edilizio successivamente al deposito della presente relazione.

La verifica di conformità riguarda l'unità immobiliare pignorata come identificata al punto 1) della perizia ed il tutto come meglio rappresentato nella scheda catastale e con esclusione delle parti comuni dello stabile (volumi edificati, ingombri, strutture, cortile, androne, ecc.) trasferibili in quota parte di comproprietà.

Dalla consultazione del Sipee non e' emersa l'esistenza di alcun Attestato di Prestazione Energetica."

* * * * *

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 Geom. Luciano Testai', consultabile sui siti internet: www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.torino.it. Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti. La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche.

* * * * *

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO UNO

- 1) prezzo base: € **48.000,00=**;
- 2) offerta minima: € **36.000,00=**;
- 3) aumenti minimi in caso di gara € **3.000,00=**;
- 4) termine di presentazione delle offerte: **27 gennaio 2025 ore 12:00**;
- 5) data, ora e inizio operazioni di vendita ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: **28 gennaio 2025 ore 10:10**, in Torino Corso Bolzano n.6 (Studio Schillaci);
- 6) IBAN C.C. per deposito cauzione **IT32A 03268 01004 05242 73039 60**
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net Spa;
- 8) data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 31 gennaio 2025 ore 10:10 (salvo autoestensione).

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il Professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art.164 bis c.p.c..

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

CHI PUÒ PARTECIPARE. Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita. Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa" e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale. Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente. Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare (allegare fotocopia tesserino iscrizione albo).

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 Bolzano n.6 (Studio Schillaci)**.

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 13:00 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) deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura “esecuzione immobiliare n. 926/2023” presso Banca Sella Agenzia n. 58 Torino, le cui coordinate IBAN sono: **IT32A 03268 01004 05242 73039 60**

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 – stanza n.41102 – lunedì'/giovedì'/venerdì' 09:30/12:30 – previo appuntamento telefonico al numero 011/432.96.09) 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.

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 giorno 28 gennaio 2025 alle ore 10:10 e terminerà il giorno 31 gennaio 2025 alle ore 10:10; 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 31 gennaio 2025 ore 10:10.

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

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, 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, IV piano, scala C – stanza n.41102 – lunedì'/giovedì'/venerdì' 09:30/12:30 – previo appuntamento telefonico al numero 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.

CUSTODIA

Custode e' la Dott.ssa Paola Battista, con studio in Torino, Corso Bolzano n.6 (Studio Schillaci) (contattabile ai seguenti recapiti: mail: infopaolabattista@gmail.com; telefono: 346/80.95.215). Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita che sarà fissata dallo stesso nei giorni feriali dalle ore 9 alle 19 ed il sabato dalle 9 alle 13.

N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso omesso in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, sia:
a) pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima della vendita;

b) 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.astegiudiziarie.it, www.tribunale.torino.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, li' 11 novembre 2024

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Paola Battista

