

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 473/2022**

Il sottoscritto, avvocato Pietro Pisano, con studio in Torino, via Peyron 19, delegato al compimento delle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Elisabetta Duretto con ordinanza del 28 marzo 2023

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 proprietà del seguente immobile:

LOTTO UNICO

in AIRASCA (TO), via Nino Costa n. 19 int. 2, nel complesso edilizio residenziale denominato "Marilena" costituito da un edificio elevato a tre piani fuori terra: al piano secondo (terzo fuori terra), un **appartamento** della superficie commerciale complessiva di circa 169 mq, composto da soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, doppi servizi, due ripostigli di cui uno sul pianerottolo, vano caldaia, tre balconi, soprastante sottotetto non abitabile, distinto con la sigla "B3" nella planimetria allegata al regolamento condominiale depositato dal notaio Carmelo Ceraolo il 24/4/2007, Rep. 191136/25401, registrato a Torino il 17/5/2007 al n. 5227 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 19/5/2007, reg. 4853/3135, nonché locale ad uso cantina al piano interrato, contraddistinto con la sigla "C11" nella citata planimetria; al piano interrato, con accesso attraverso i cancelli carrai di via Nino Costa civici numeri 17 e 21, **autorimessa**, di circa 16 mq, distinta con la sigla "G5" nella planimetria allegata al citato regolamento; sempre con accesso da via Nino Costa 17 e 21, nell'area cortilizia, un **posto auto scoperto** di circa 13 mq distinto con il numero "12" nella planimetria allegata al regolamento sopra indicato.

Coerenze dell'appartamento: affaccio su aree ad uso esclusivo degli alloggi al piano terreno, pianerottolo condominiale, affaccio su area di manovra delle autorimesse, alloggio Foglio 24, particella 258 sub. 64. Coerenze della cantina: intercapedine, cantina Foglio 24, particella 258 sub 13, corridoio condominiale comune, cantina Foglio 24 particella 258 sub. 12. Coerenze dell'autorimessa: corridoio condominiale comune, autorimessa Foglio 24 particella 258 sub. 27, area di manovra condominiale a sud e area di manovra condominiale a ovest. Coerenze del posto auto: area di manovra condominiale, Foglio 24 particella 258 sub. 54, area verde condominiale, posto auto al Foglio 24 particella 258 sub. 52.

Detto immobile risulta censito al N.C.E.U. del comune di Airasca: l'appartamento e la cantina al Foglio 24, particella 258, sub. 18, via Nino Costa 19 int. 2, piano S1-2-3, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 euro; l'autorimessa al Foglio 24, particella 258, sub. 26, via Nino Costa nn. 17-21, piano S1, cat. C/6, classe 2, consistenza mq 16, superficie catastale mq 19, rc 49,58 euro; il posto auto scoperto, al Foglio 24, particella 258, sub. 53, via Nino Costa nn. 17-21, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza mq 13, superficie catastale mq 13, rc 34,24 euro.

Gli immobili pignorati sono gravato dalla Convenzione Edilizia stipulata con atto del notaio Carmelo Ceraolo in data 23 giugno 2004, Rep. n. 177.788/22.101, registrato a Torino 3, Ufficio delle Entrate, il 1 luglio 2004 al n. 8.755 e trascritta a Pinerolo in data 7/7/2004 ai numeri 5833/4411. La Convenzione edilizia avrà efficacia per venti anni dalla data di stipula e pertanto sino al 23/06/2024. Con la Convenzione Edilizia è stata costituita Servitù di uso pubblico sulla particella Foglio 24 numero 258 per il fine di pubblico interesse della manutenzione del canale denominato "Canale del Nicola" confinante lungo tutto il lato Sud del lotto pertinenziale del complesso edilizio ospitante gli immobili

pignorati; la servitù ha per oggetto il passaggio pedonale e carraio su porzione di terreno pertinenziale condominiale.

Agli atti della procedura risultano: Permesso di Costruire n. 93/2003 del 02 agosto 2004; - Denuncia di Inizio Attività n. 95/2006 del 12 ottobre 2006 (variante al Permesso di Costruire n. 93/2003); - Permesso di Costruire n. 23/2004 del 11 ottobre 2006 (Opere di Urbanizzazione Primaria); Certificato di Agibilità, in data 03/04/2007 – Certificato n° 11/2007, Prot. n. 3245.

Sussistono irregolarità edilizie e catastali, per la descrizione delle quali e per le modalità e i costi per porvi rimedio si legga la relazione del tecnico incaricato, geom. Giovanni Suppo, alle pagine da 32 a 34 e 39, pubblicata unitamente al presente avviso. In ogni caso, ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 46 comma 5 del DPR 6/6/2001 num. 380 e di cui all'art. 40 comma 6 della legge 28/2/1985 num. 47.

Agli atti della procedura non risulta rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica.

Per una più accurata descrizione degli immobili 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.astegiudiziarie.it www.tribunale.torino.it e sul portale delle vendite pubbliche.

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO

PREZZO BASE: euro 144.000,00

OFFERTA MINIMA: euro 108.000,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA euro 2000,00

termine per il pagamento del prezzo 120 giorni

termine per la presentazione delle offerte: **20 gennaio 2025 ore 12.00**

apertura delle buste **21 gennaio 2025 ore 11.00**;

inizio dell'eventuale gara: **21 gennaio 2025** immediatamente dopo l'esame delle offerte;

termine dell'eventuale gara: **24 gennaio 2025** alla stessa ora dell'inizio della gara;

udienza per l'eventuale aggiudicazione definitiva: **24 gennaio 2025** immediatamente dopo l'epilogo della gara.

Presso il Tribunale di Torino Scala C, quarto piano, nell'atrio è aperto il martedì, mercoledì e giovedì dalla ore 10.00 alle ore 13.00 uno Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il quale è possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica e un supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Il gestore della vendita è **Aste Giudiziarie Inlinea SpA – www.astetelematiche.it**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 02 80030011 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

L'offerta può essere presentata anche da avvocato per persone da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Modalità di presentazione delle offerte

1) l'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali dei gestori della vendita, ai quali 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.

2) è pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e su quelli dei gestori delle vendite 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.

3) I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine;

4) non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta; 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 il termine indicato per la presentazione delle offerte; 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;

5) le offerte presentate sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta;

6) la cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico bancario, con causale "versamento cauzione", su conto corrente intestato a "Esecuzione Immobiliare N. 473 2022 R.G.E. " il cui IBAN è: IT50K0623001003000040924680 Credit Agricole CARIPARMA; la cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

A pena di inammissibilità dell'offerta:

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.

Contenuto dell'offerta

L'offerta deve contenere:

- l'indicazione delle generalità e codice fiscale (e partita IVA qualora l'offerente sia un'impresa), lo stato civile e il regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri di chi sottoscrive l'offerta nell'interesse della società;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
- indicazione del lotto che si intende acquistare e il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) nonché i tempi del saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni;

- la volontà di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa, o di crediti di imposta, ricorrendone i presupposti richiesti dalla legge.

Documenti da allegare all'offerta

1. la documentazione attestante il versamento (copia della cd "contabile") effettuato tramite bonifico bancario della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto; in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, al netto degli oneri bancari.

2. la ricevuta dell'avvenuto versamento dell'imposta di bollo digitale della somma di € 16,00;

3. per le persone fisiche allegare la fotocopia della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità); per le società e altri enti allegare fotocopia della carta di identità, copia della visura camerale e 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, con l'indicazione di un recapito telefonico.

4. nella sezione "*Caricamento altra documentazione*" sarà possibile allegare ulteriore documentazione utile, quale la copia del codice fiscale dell'offerente, del legale rappresentante della società offerente o del coniuge dell'offerente coniugato in regime patrimoniale di comunione di beni, e ogni altro documento o informazione utile per la valutazione della convenienza dell'offerta.

@ @ @

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

@ @ @

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato presso il proprio studio in Torino, via Peyron 19.

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'offerta le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e l'avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

In caso di rilancio nei tre minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà automaticamente di 3 minuti e così a seguire.

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.

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

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.

AGGIUDICAZIONE

L'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato alla scadenza del termine previsto per la gara asincrona all'offerente che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara, o dell'eventuale periodo di autoestensione.

I partecipanti alla gara hanno la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

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**). In caso di gara il termine sarà di 120 giorni.

Il versamento potrà avvenire anche tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.

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 lo studio del delegato, in Torino, via Peyron 19, 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 inerenti il 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.

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

Il sottoscritto è stato nominato custode dell'immobile. Gli interessati potranno rivolgersi al sottoscritto per eventuali informazioni (011 485332 studiolegalecontinopisano@gmail.com).

La richiesta di visita dell'immobile può essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti. Le visite dell'immobile saranno fissate, previo accordo con il custode, 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.

Qualora l'immobile aggiudicato fosse occupato e non vi siano titoli opponibili alla procedura, l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 comma VI cpc come modificato dalla legge n. 8 del 28/2/2020. Le spese di liberazione dell'immobile, in tale caso, verranno poste a carico della procedura.

PUBBLICITA'

Il presente avviso, omesso il nominativo dell'esecutato e di eventuali terzi, sia:

pubblicato sul portale delle vendita pubbliche almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita;

pubblicato, unitamente al suo estratto e alla perizia sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.torino.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Dispone la comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste al fine di esaminare le offerte pervenute e al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo

Torino, lì 23/10/2024