

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare N.R.G.E 467/2023 l'avvocato Monica Gianni, delegato dal G.E. Dott.ssa Anna Castellino con ordinanza di delega del 10/11/2023

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

Ai sensi dell'art. 570 ss. C.C. e dell'art. 24 del D.M. n. 32 del 26/02/2015, del seguente immobile per la piena proprietà:

LOTTO UNICO in Comune di Chieri (To) - Via Vittorio Emanuele II n. 68, all'interno del cortile dello stabile, posto a fine corsia a cielo aperto:

- **magazzino** costituito da un locale al piano terreno e un locale al piano primo collegato da scala interna; posto alle coerenze: proprietà XXX, cortile, altro magazzino e proprietà YYY o aventi causa.

Censito a Catasto Fabbricati, censuario di Chieri, Foglio 43, particella 131, sub. 13, Categoria C/2, classe 1, consistenza 81 mq., totale sup. catastale 99 mq., rendita Euro 217,53, Via Vittorio Emanuele II n. 68, piano T-1 (già F. 43, p. 129, graffata 131, sub. 7, cat. D/1).

Il bene suddetto è pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita stipulato con rogito Notaio Edoardo Barbarossa del 07/11/2012, rep. nn. 69651/11875, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 15/11/2012 ai nn. 39910/29316.

L'accesso all'immobile (magazzino) avviene come sinora di fatto praticato dall'esecutato; il passaggio come indicato nella planimetria catastale e riportato nella perizia (pag. 8) è stato esercitato di fatto su tale tracciato ma non è fondato su titolo trascritto.

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive, passaggio solito e sin qui praticato, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento alle norme e disposizioni contenute nell'atto di provenienza e nel Regolamento di Condominio depositato negli atti del Notaio Musso Luigi in data 09/03/1998 repertorio n. 58162/22713, per tutte le altre condizioni, clausole, pesi ed oneri che si intendono qui integralmente trascritti e riportati.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito degli opportuni accertamenti, l'esperto ha riferito quanto segue (pagg. 4-5 perizia in atti).

“L'autorizzazione N. 336/A/99 è la pratica edilizia dello stato assentito dell'immobile.

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

La pratica originaria del deposito a due piani: Licenza n. 75/50.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

*Autorizzazione per interventi non costituenti trasformazione urbanistica ed edilizia N. 758/A/98 e successive varianti, intestata a *** presentata il 14/10/1998 con il n.758/A/98 di protocollo, rilasciata il 02/02/1999 con il n. 758/A/98 di protocollo.*

L'autorizzazione ha per oggetto la trasformazione di piano terra già ad uso artigianale in autorimesse ai sensi della Legge 122/89 con parziali demolizioni (autorizzazione gratuita).

*Variante: Autorizzazione per interventi non costituenti trasformazione urbanistica ed edilizi N. 336/A/99, intestata a *** presentata il 26/04/1999 con il n. 336/A/99 di protocollo, rilasciata il 03/11/1999.*

*Permesso di costruire N. 337/2005, intestata a *** per lavori di Cambio di destinazione d'uso con opere da accessorio ad abitazione, Via Vittorio Emanuele 68, presentata il 31/05/2005 con il n. 15504 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.*

PRATICA SOSPESA dal parere della Commissione Edilizia ' nella seduta del 12/07/2005: Comunicazione prot. 20312 del 13/07/2005 con la seguente motivazione: "Sentito il parere della Commissione Edilizia' nella seduta del 12/07/2005 si comunica che per quanto all'oggetto si sospende ogni determinazione nell'attesa che sia dimostrato che il cambio di destinazione d'uso da locale a destinazione artigianale a residenza avviene nel rispetto della densità territoriale edilizia ammessa dal Piano Regolatore Generale Comunale nella zona."

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Br2 - Area in parte edificata a prevalente destinazione residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 31.4. Br delle N.T.A. Sono consentite modificazioni d'uso, purchè le stesse avvengano all'interno degli usi previsti Interventi ammessi m.o., m.s., Rc, Ri.c., Ris., R.u., C, D.r.s. Gli interventi di norma sono attuati con singolo titolo in attuazione diretta (purchè non in presenza di frazionamento successivo all'adozione del progetto preliminare)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

*L'immobile risulta **conforme**.*

La conformità planimetrica si intende rapportata al rilievo effettuato con misure a campione in sede di sopralluogo per la verifica grafica della planimetria, da confrontare con quella agli atti. Si rammenta la D.G.R. del 14 gennaio 2022, n. 2-4519 per l'attuazione dell'articolo 6 bis comma 1-2-3 (Tolleranze esecutive) nella legge regionale 8 luglio 1999, n. 19”.

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

Il piano terra è accessibile per mezzo di un ampio avvolgibile metallico bloccato al momento del sopralluogo (di cui non si garantisce il funzionamento).

Sono presenti tracce di muffa da umidità.

L'unico impianto presente è quello di tipo elettrico e non è stata rinvenuta la certificazione di conformità.

Il tutto come risulta dalla perizia in atti (pag. 8).

La vendita **SENZA INCANTO** avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) prezzo base: **€. 20.000,00** (ventimila/00)
- 1) offerta minima ex art. 571 c.p.c.: **€. 15.000,00** (quindicimila/00)
- 2) rilancio minimo in caso di gara: **€. 500,00** (cinquecento/00)
- 3) Termine non superiore a 120 giorni per il versamento del saldo prezzo

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le **ore 12.00** del giorno **27/01/2025** esclusivamente in via telematica.

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte e l'udienza per la comparizione delle parti avverranno il giorno **28/01/2025** alle ore **10,00**.

L'eventuale gara avrà inizio il giorno **28/01/2025** alle ore **12,00** e terminerà il giorno **31/01/2025** alle ore **12,00**.

All'esito dell'eventuale gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza del **31/01/2025** alle ore **12,30**.

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

Il gestore della vendita è Aste Giudiziarie Inlinea Spa.

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

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 comma 4 e 5 del DM 32/2015. La procura speciale dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

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.

E' 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.

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; 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 **27/01/2025 h. 12,00**; 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 presentate sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta.

Modalità di versamento della cauzione

La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente acceso presso BANCA TERRITORI DEL MONVISO ed intestato a "ESEC. IMM.RE N. R.G.E. 467/2023 – TRIB. ORD. DI TORINO", le cui coordinate IBAN sono: IT02L0883301000000000008476 specificando nella causale "versamento cauzione"; 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.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto ex legge ed al netto degli oneri bancari.

La dichiarazione di offerta dovrà contenere:

- I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva nel caso di acquisto in regime d'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;
- indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno, il numero di ruolo generale e il referente della procedura, nonché la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - indicazione del lotto che si intende acquistare, descrizione del bene e il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) nonché il termine per il relativo saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione, non dovrà essere superiore a 120 giorni; l'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni;
 - indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione;
 - la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui sopra;
 - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o in alternativa di cui al comma 5 dell'art. 12 del DM 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal predetto decreto;
 - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015.

Alla dichiarazione di offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti a pena di inammissibilità dell'offerta:

- **persone fisiche:** copia fotostatica della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), nonché copia del tesserino del codice fiscale; 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;
- **Società e altri enti:** copia della carta di identità in corso di validità del legale rappresentante, copia della visura camerale in corso di validità (risalente a non oltre tre mesi rispetto alla data della vendita) 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, eventuale recapito telefonico.
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile)

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

- effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la ricevuta dell'avvenuto versamento dell'imposta di bollo digitale della somma di €.16,00.

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 e se non sono stati allegati i documenti sopra indicati.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

Assistenza

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 dal gestore della vendita.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie Presso il Tribunale di Torino (Scala C – Piano IV – Stanza n. 41102): lunedì- giovedì – venerdì dalle ore 09.30 alle ore 12,30 - cui si potrà accedere solo previo appuntamento telefonico al n. 011/4329609 - sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica.

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 Stefano Clemente 22.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno **28/01/2025** alle ore **10,00**.

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 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.

La gara avrà inizio il giorno **28/01/2025** alle ore **12,00** e terminerà il giorno **31/01/2025** alle ore **12,00**; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di 3 minuti decorrenti dall'ultima offerta; ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

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.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c. p. c..

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.

AGGIUDICAZIONE

In caso di unica offerta valida l'immobile verrà aggiudicato all'udienza del 28/01/2025.

In caso di gara, 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.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al 31/01/2025 alle ore 12,30.

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

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

Il residuo del prezzo dev'essere versato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero in quello più breve indicato in offerta.

Qualora sia stato azionato un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario potrà, ai sensi dell'articolo 41 numero 5 D.L.vo 1 settembre 1993 numero 385 profittare del mutuo fondiario purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione, paghi all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

Se non eserciterà la facoltà di cui sopra, l'aggiudicatario dovrà pagare il saldo del prezzo direttamente alla procedura esecutiva.

In ogni caso il versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere effettuato entro i termini predetti mediante bonifico bancario su conto corrente 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, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

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, nonché tutte le imposte dovute per legge (compresa IVA se dovuta).

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..

Al momento del versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà altresì depositare una dichiarazione contenente le informazioni di cui all'art. 22 D. Lgs. 231/2007 (antiriciclaggio).

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 custode è l'Avv. Monica Gianni con Studio in Torino – Via Stefano Clemente n. 22, indirizzo e.mail: avv.monicagianni@gmail.com, tel. 0112077212.

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (accessibile agli indirizzi <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://pvp.giustizia.it>), utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.

Le visite 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.

PUBBLICITA'

La pubblicità del presente avviso, con omissione del nominativo dell'esecutato e di eventuali soggetti terzi, sarà effettuata, a cura del professionista delegato e con spese a carico del creditore fondiario o precedente, con le seguenti modalità:

- a) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita;
- b) almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e di copia della

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

perizia sui siti internet www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net,
www.astegiudiziarie.it.

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sè per l'udienza di apertura delle buste al fine di esaminare le offerte pervenute e dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo, e per quella eventuale di aggiudicazione a seguito di gara.

Maggiori informazioni al n.ro 011/20.77.212 – 011/434.71.22.

Torino, 12/11/2024

AVVOCATO MONICA GIANNI