

STUDIO LEGALE
AVVOCATO ANGELA CIMINO
Patrocinante in Cassazione
Corso Rosselli, 105/10 B - 10129 Torino
Tel. 011- 3049629 Fax 011- 3045527
C.F.: CMNNGI72C58F335W
angelacimino@pec.ordineavvocatitorino.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. N° 236/2024, l'avvocato Angela Cimino, delegato dal G.E. dott.ssa Anna Castellino con ordinanza di delega dell'8 novembre 2024

ORDINA

LA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

CON MODALITA' ASINCRONA

ai sensi degli artt. 570 e seguenti c.p.c. e dell'art. 24 del D.M. 32/2015, della **piena proprieta'** dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO sito in Torino, in Via Gaspero Barbera n. 3, e precisamente:

- al piano primo (secondo fuori terra): alloggio composto da ingresso, una camera, tinello con cucinino, ripostiglio, bagno e tre balconi distinto con il numero 14 (quattordici) nella pianta del relativo piano allegata al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito del Notaio in Torino dottor Giuseppe BRACCO in data 16 aprile 1963, repertorio numero 12869/8821, registrato a Torino in data 6 maggio 1963 al numero 32055, il tutto posto alle seguenti coerenze, salvo più esatte: pianerottolo, altro alloggio di piano, distacco su via G. Barbera, alloggio di proprietà di terzi;
- al piano interrato: un locale ad uso cantina distinta con il numero 14 (quattordici) nella pianta del relativo piano della sopra menzionata planimetria, posto alle seguenti coerenze, salvo più esatte: altra cantina, corridoio comune, altra cantina ed ancora altre cantine della porzione di stabile con ingresso da C.so Unione Sovietica.

L'alloggio in oggetto ha la proprietà e l'uso esclusivo del balconcino verso cortile posto tra il piano terreno ed il piano primo.

L'immobile, attualmente occupato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura, verrà liberato nel mese di febbraio 2025 a seguito di disdetta comunicata nei termini di legge dai conduttori.

Detti immobili risultano attualmente censiti e identificati all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Torino (sezione Catasto Fabbricati), comune di TORINO, con il seguente

identificativo catastale: Foglio 1462 particella 107 subalterno 44 - Via Barbera Gaspero n. 3, Zona Censuaria 3, piano S1-1, categoria A/3, Classe 5, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq. 60, totale escluse aree scoperte mq. 57, rendita Euro 325,37 [a seguito di variazione del 19/09/2013 Pratica n. TO0391613 in atti dal 19/09/2013 bonifica identificativo catastale (n. 315628.1/2013) già censito al foglio 113 particella 270 sub 44]

Il tutto pervenne ai debitori eseguiti in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Grazia Prevete del 05.11.1993 rep. 27613 trascritto presso l' Agenzia delle Entrate, Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 09/11/1993 ai numeri 25200/16764.

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui gli immobili attualmente si trovano e come alla parte eseguita pervenne per acquisto fattone con l'atto di provenienza sopra citato, comprensivi di accessori, dipendenze e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere per cui dette clausole che si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali. La vendita, avente ad oggetto unità immobiliare in condominio, comprende la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni quali per legge, uso o destinazione e sotto l'osservanza delle disposizioni del Codice Civile disciplinanti il condominio negli edifici e del Regolamento di condominio sopra indicato (e successive modifiche) depositato con atto a rogito del Notaio in Torino dottor Giuseppe BRACCO in data 16 aprile 1963, repertorio numero 12869/8821, registrato a Torino in data 6 maggio 1963 al numero 32055 che si ha qui per interamente riportato e trascritto.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla perizia in atti si rileva che lo stabile compendiate l'immobile oggetto di vendita è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza del permesso edilizio:

Protocollo n. 1956 1 20098 - Licenza n. 2323 del 05.12.1960 Nulla osta per la costruzione di un edificio urbano a 10 P.F.T.

Risultano inoltre rilasciati: Protocollo n. 1963 1 10338 - Variante del 16.06.1964 al permesso succitato; Protocollo n. 1963 2 40027 - Autorizzazione all'Abitabilità - Agibilità n. 126 del 12.05.1964; Protocollo n. 2005 9 8963 - Denuncia di Inizio Attività protocollo 8963 del 13.05.2005 per lavori di manutenzione straordinaria a facciata su strada; Protocollo n. 2016 20 16272 - Comunicazione di Inizio Lavori asseverata protocollo 16272 del 05.09.2016 per interventi di manutenzione straordinaria volti al risparmio energetico.

Il CTU ha riferito che gli immobili in oggetto presentano difformità edilizie ed urbanistiche (per maggiori dettagli si veda la perizia, in particolare alla pagina 29).

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico in materia edilizia) e di cui all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni.

I beni sono meglio descritti nella predetta relazione peritale, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.tribunale.torino.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net, che dovrà essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio in particolare per quanto concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri

di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Agli atti della procedura risulta che l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica numero 2017 100383 0019, emesso in data 02.03.2017 (con validità fino al 02.03.2027).

VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

- 1) Prezzo base della vendita: € **56.000,00 (euro cinquantaseimila virgola zero zero)**
- 2) Offerta minima: € **42.000,00 (euro quarantaduemila virgola zero zero)**
- 3) Cauzione: 10% del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato alla procedura **"E. I. N. 236/2024 TRIBUNALE DI TORINO"** presso **Unicredit S.p.A. con IBAN: IT86U0200801118000107171455"** con la seguente causale: **"Versamento cauzione"**.
- 4) Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori ad € **2.000,00 (euro duemila virgola zero zero)**
- 5) Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le **ore 12.00 del giorno 10 marzo 2025.**
- 6) Data ora e luogo dell'inizio delle operazioni di vendita: **11 marzo 2025 ore 10.00**, in Torino, corso Rosselli n. 105/10/b presso lo studio legale Cimino;
- 7) Gestore della vendita telematica asincrona: **Astalegale.net S.p.A.** (<http://www.spazioaste.it>);

8) Data e ora del termine delle operazioni di vendita in caso di gara: **14 marzo 2025 ore 10.00 (salvo autoestensione).**

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

CHI PUO' PARTECIPARE Ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c. chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

Persone fisiche: Indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni, con la precisazione che nella ipotesi di comunione legale dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), residenza, recapito telefonico e/o e.mail dell'offerente. Allegare all'offerta la copia della carta di identità o di altro documento di riconoscimento.

Società o altri enti: Indicare denominazione, sede dell'ente, codice fiscale, recapito telefonico e/o e.mail.

In entrambi i casi allegare, inoltre, all'offerta copia della carta d'identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità, copia del codice fiscale sia dell'offerente sia, ove ricorra il caso, del procuratore legale; in caso di società: copia della carta d'identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità del legale rappresentante, copia del codice fiscale del legale rappresentante, copia aggiornata (massimo 3 mesi) dell'atto costitutivo e/o del certificato camerale aggiornato e/o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri ed 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 attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del Professionista Delegato presso lo studio legale del medesimo, in Torino, corso Rosselli n. 105/10/B.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta telematica di acquisto deve essere redatta mediante il 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.

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 le ore 12 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 presentate sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta.

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.

Si evidenzia che, a pena di inammissibilità dell'offerta:

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 D.M. 32/2015.

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 con indicazione del lotto, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento 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 (che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata) deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura ("**E. I. N. 236/2024 TRIBUNALE DI TORINO**" presso Unicredit S.p.A. con IBAN: **IT86U0200801118000107171455**" con la seguente causale: "**Versamento cauzione**") e si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la 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 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. E' inoltre presente un Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (Corso Vittorio Emanuele II, 130 - 10138 Torino, ingresso al pubblico su via Giovanni Falcone) SCALA C - PIANO IV – STANZA N. 41102, Orari di apertura al pubblico: lunedì- giovedì – venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30, previo appuntamento telefonico al numero 011/4329609.

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.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., nella ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta per un prezzo maggiore od uguale al prezzo base, questa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato.

Nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta compresa tra il 75% e il 100% del prezzo base e non siano state presentate istanze di assegnazione, il sottoscritto professionista delegato procederà alla vendita se non riterrà possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi sia assente/non connesso telematicamente 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 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 11 marzo 2025 alle ore 10.00 e terminerà il giorno 14 marzo 2025 alle ore 10.00; 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 (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.

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 14 marzo 2025 che avverrà nell'immediatezza dell'epilogo della gara.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

Eventuali offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni non verranno prese in considerazione.

Parimenti non verranno prese in considerazione 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 saldo prezzo deve essere versato in unica soluzione entro e non oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione o, comunque, nei termini indicati nell'offerta, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando l'IBAN già indicato per il versamento della cauzione o a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a “**E. I. N. 236/2024 TRIBUNALE DI TORINO**” consegnato presso lo studio del professionista delegato.

In caso di mutuo fondiario, l'aggiudicatario potrà, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, profittare del mutuo fondiario purché nei quindici giorni successivi all'aggiudicazione paghi all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese. Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese, le condizioni alle quali l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese.

Se non eserciterà la facoltà di cui sopra, l'aggiudicatario dovrà pagare al professionista delegato, entro e non oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione o, comunque, nei termini indicati nell'offerta, il saldo prezzo, dedotta la cauzione. Con l'avvertimento che se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585 4° comma c.p.c., il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto.

L'aggiudicatario dovrà infine, nei termini di cui sopra, versare al sottoscritto delegato l'importo delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio

verrà inviato all'aggiudicatario a partire dal decimo giorno successivo alla vendita da parte del professionista delegato.

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario gli onorari, rimborsi, spese ed anticipazioni dovute al professionista delegato per le formalità di trasferimento, nonché i compensi, rimborsi, spese ed anticipazioni dovuti per l'esecuzione delle cancellazioni delle formalità di pregiudizio.

Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

Finanziamento ipotecario dell'acquisto.

L'aggiudicatario, per effettuare il saldo del prezzo, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile aggiudicato, 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 delegato alle operazioni di vendita sottoscritto (Avv. Angela Cimino, con studio in Torino - C.so Rosselli 105/10/B - Tel 011/3049629 - e.mail: angelamonica.cimino@tiscali.it), nominato altresì custode, è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita, la cui richiesta dovrà essere effettuata esclusivamente utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" presente sul Portale Vendite Pubbliche, con l'inserimento dei dati richiesti.

Le visite dell'immobile richieste dagli interessati saranno fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9,00 alle ore 19,00 ed il sabato dalle ore 9,00 alle ore 13,00 previo accordo con il custode.

PUBBLICITA'

Il presente avviso, con omissione del nominativo dei debitori, sia:

- a) pubblicato per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita;
- b) pubblicato integralmente, per estratto e con la perizia sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.torino.it almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

DISPONE

la comparizione delle parti davanti a sé all'udienza sopra fissata per l'apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute, nonché, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo, al fine di adottare i provvedimenti per la prosecuzione delle operazioni.

Torino, 3 dicembre 2024

Il professionista delegato

Avv. Angela Cimino