

Dott. Pierpaolo Casali
Corso Duca degli Abruzzi, 73 – 10129 Torino
Tel. 011 5692893 – 335 8370134
mail@studiocasali.it

TRIBUNALE DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. 729/2022, il professionista dott. Pierpaolo Casali, con studio in Torino, corso Duca degli Abruzzi 73, delegato dal G.E. dott.ssa Nicoletta Aloj con ordinanza di delega in data 14.06.2024

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 Caselle Torinese (TO), appartamento composto di due camere, soggiorno con cucinino, disimpegno e servizi, (sup. commerciale mq. 101) sito al terzo piano (4° f.t.) dello stabile di Via Pirandello n. 15.

COERENZE: pianerottolo, alloggio IX (nove), area condominiale a più lati ed alloggio XI (undici).

DATI CATASTALI: (Catasto Fabbricati) foglio 23 particella 343 sub. 10, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 441,57 euro, indirizzo catastale: Via Luigi Pirandello n. 15, piano 3.

DESCRIZIONE: L'immobile è ubicato nella zona semicentrale di Caselle Torinese, area compresa tra le vie Madre Teresa di Calcutta, strada Salga e via Audello. La costruzione dell'edificio risalente ai primi anni '60 fa parte di un complesso di sei edifici a quattro piani fuori terra; sono costruzioni con struttura in cemento armato e rivestimento esterno in paramano, in particolare la palazzina denominata "C", dove è ubicato l'immobile pignorato è formato da un piano terra con cantine ed autorimesse ed i restanti piani dedicati alle residenze. L'immobile oggetto di causa si trova al terzo piano (quarto fuori terra) ed è accessibile dal vano scala senza ascensore; è formato da soggiorno con cucinino, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, due balconi e doppio affaccio. Ha la porta d'ingresso in legno blindata, pavimenti in marmettoni tipici anni '60 del 900, ma diversi per ognuno dei tre locali, pareti e soffitti intonacati. Nel cucinino vi è il rivestimento alle pareti in piastrelle di gres, nel bagno il pavimento è stato rivestito da pellicola in pvc, le pareti hanno il rivestimento in piastrelle di gres ed è attrezzato con lavabo, wc, bidet, doccia e vasca da bagno. Le porte interne sono in legno con specchiature in vetro operato, i serramenti sono in pvc con vetrocamera e tapparelle in pvc. Il riscaldamento è autonomo alimentato da una caldaietta del 2023 posta nel cucinino, la quale fornisce anche l'acqua calda sanitaria, i terminali sono radiatori in ghisa. La proprietà ha mostrato la certificazione della caldaietta.

L'impianto elettrico è datato, risale all'epoca di costruzione dell'edificio ma vi è il salvavita. Vi sono i condizionatori in tre stanze. Stato manutentivo buono.

PROPRIETÀ: Alla data della trascrizione del pignoramento (21.11.2022 ai nn. 50917/37266) la piena proprietà dell'immobile pignorato risulta intestata per la quota del 50% ciascuno, agli esecutati, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Barbagallo Salvatore di Torino e Pinerolo rep. 19771/9131 del 30/10/2007, registrato a Torino 4 il 19/11/2007 al n. 8487 serie 1T, trascritto il 20/11/2007 a Torino 2 ai nn. 62882/36890.

Nella perizia di stima viene specificata la cronistoria dei passaggi di proprietà e risulta la continuità delle trascrizioni oltre il ventennio.

STATO DI POSSESSO: L'immobile risulta occupato da uno dei proprietari esecutati.

DIRITTI REALI, VINCOLI, ONERI: Il perito riferisce che dalle ricerche effettuate, sull'immobile pignorato non risulta alcun diritto, vincolo od onere giuridico, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli di seguito indicate.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

1) Ipoteca volontaria, iscritta il 19/02/2010 a Torino 2 ai nn. 6809/1204, a favore di *DATO OSCURATO*, contro *DATO OSCURATO*, contro *DATO OSCURATO*, derivante da Concessione a garanzia di mutuo, come da atto notarile a rogito VOLPE Giuseppe, Notaio in Torino, in data 18/02/2010 rep. 105736/39568, registrato a Torino 2 il 18/02/2010 al n. 2484 serie 1T. Importo ipoteca: Euro 304.000,00; Importo capitale: Euro 152.000,00; Durata ipoteca: 30 anni

2) Pignoramento, trascritto il 21/11/2022 a Torino 2 ai nn. 50917/37266, a favore *DATO OSCURATO*, contro *DATO OSCURATO*, contro *DATO OSCURATO* derivante da Verbale di pignoramento immobili. Atto Giudiziario del 31/10/2022 rep. 25684, pubblico Ufficiale CORTE D'APPELLO DI TORINO UNEP. La cancellazione della formalità su indicate sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

PRATICHE EDILIZIE: presso il Comune di Caselle Torinese, risultano i seguenti titoli edilizi: Nulla Osta n. 1618/899, pratica n. 899/1964, prot. n. 1964/01618 del 26/03/1964, intestata a *DATO OSCURATO*, costruzione di fabbricato di civile abitazione – fabbricato C, via Pirandello n. 15; Permesso di Costruire in sanatoria art. 36 n. 2817/PE-8-2020/134, n. pratica 8-PE/2020, prot. n. 2020/01770 del 17/01/2020, intestata a Condominio di via Pirandello n. 15, per regolarizzazione di opere difformi realizzate a seguito di rilascio Nulla Osta n. 621/902 del 14/04/1964; Abitabilità n. 1618/899 del 15/05/1967, intestata a *DATO OSCURATO*. NOTA: si precisa che nel Permesso di Costruire in sanatoria è citata l'Autorizzazione n. 3098/800 del

22/01/1981, ma la pratica non è stata reperita presso l'Archivio Edilizio del Comune di Caselle Torinese.

SITUAZIONE URBANISTICA: In base allo strumento urbanistico comunale vigente (P.R.G.C.), approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione di G.R. n. 2-2009 del 22/01/2001 e variante strutturale approvata con D.C.C. n. 36/2016 e Variante Parziale n. 8 approvata con D.C.C. n. 32 del 29/07/2020, l'immobile ricade in area "RSa – Aree residenziali consolidate sature all'esterno del vincolo aeroportuale di inedificabilità (UT=0,30) Rsa1", di cui all'art. 8.2.1, art. 8.2.3, art. 8.2.4, art. 8.4 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA). Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica, sostituzione edilizia. Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'urbanistica ", l'immobile ricade in: Classe di stabilità I – Art. 10bis. Per maggiori dettagli sulle caratteristiche di zona si rinvia alla consultazione su Geoportale del Comune di Caselle Torinese ed all'allegato 05 (estratto di PR.G.C., Scheda normativa area Rsa1 ed alle NTA).

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: Nessuna difformità

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: Nessuna difformità

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA: Non è stato reperito.

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.
- 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 e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile, in tale caso, verranno poste a carico della procedura.
- Il bene pignorato è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto arch. Graziella Silanos, al quale si fa espresso rinvio.

*

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) prezzo base: € **64.000,00** = (Euro sesantaquattromila/zerozero);
- 2) offerta minima: € **48.000,00** = (Euro quarantottomila/zerozero);
- 3) aumenti minimi in caso di gara: € **2.000,00**=;
- 4) termine presentazione offerte telematiche: **14 aprile 2025 h 10:00**;

- 5) data, ora, luogo inizio operazioni di vendita: **15 aprile 2025 h 10:00**, avanti al Delegato in Torino, C.so Duca degli Abruzzi 73;
- 6) IBAN C.C. per deposito cauzione: **IT98E0883301002000000010024** - Banca Territori del Monviso;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Astegiudiziarie Inlinea Spa**;
- 8) data e ora termine operazioni di vendita in caso di eventuale gara: **18 aprile 2025, 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. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale. **Società e altri enti:** indicare denominazione, sede dell'ente e 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: in Torino, Via Assarotti 9, presso lo Studio Casali.

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 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 dall'offerente 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 10:00 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: **IT98E0883301002000000010024**.

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 15 aprile 2025 al termine dell'apertura ed esame delle buste e terminerà il giorno 18 aprile 2025, 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 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.

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.

L'aggiudicatario potrà richiedere di attuare l'ordine di liberazione a mezzo del custode, nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c., al momento del saldo del prezzo; le spese di liberazione saranno a carico della procedura.

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 residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 729/2022" consegnato presso lo studio del Professionista delegato.

L'aggiudicatario che intenda profittare, ai sensi dell'art 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente al Professionista delegato, sul conto corrente della procedura, entro il termine indicato nella propria offerta, in ogni caso non superiore a giorni 120 dall'aggiudicazione, il saldo del prezzo.

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.

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

Insieme al prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento, nella misura che gli sarà comunicata nel termine dei successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

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, il dott. Pierpaolo Casali, con studio in Torino in Via Assarotti 9 (scrivere a mail@studiocasali.it) è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita che potrà essere fissata nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 19:00 e il sabato dalle ore 9:00 alle ore 13:00.

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.

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, 31 gennaio 2025

Il professionista delegato

Dott. Pierpaolo Casali