

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 405/2022** promossa da **Condominio di Via Lemie n. 17/a in Torino**, il Professionista Avvocato Silvia Veronelli, delegato dal G.E. Dott.ssa Rossella D'Addato, con ordinanza di delega in data 10/05/2023, rettificata in data 08/06/2023,

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA

CON MODALITA' ASINCRONA

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

Del seguente immobile in piena proprietà: lotto unico nel Comune di Torino, Via Lemie n. 17/A, facente parte di stabile elevato a nove piani fuori terra, con un piano sottotetto ed un interrato:

- Al piano interrato DEPOSITO, composto da un locale deposito con servizio.

Alle coerenze: vano scala, corridoio comune, cantine di altra proprietà.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Torino al Foglio 1108, Particella 123, Subalterno 116, zona censuaria 2, Categoria C/2, Classe 1, consistenza mq 50, rendita catastale €. 103,29 piano S1; precedente identificativo Foglio 54, Particella 1276, Subalterno 31.

L'immobile è pervenuto in capo al debitore esecutato in forza di compravendita a rogito Notaio Dott. Roberto Martino di Torino del 08/02/2019, Rep. n. 35273/23049, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 08/02/2019 ai n.ri Reg. Gen. 5445, Reg. Part. 3916.

La vendita viene effettuata sotto l'osservanza dell'atto sopra citato, nonché come da atto di provenienza: **a)** del Regolamento di Condominio degli stabili di Piazza Mattirolo n.ri 10-12-14-16 e Via Foligno n. 28, depositato e pubblicato con atto a rogito Notaio Dott. Morini del 13/05/1963, rep. n. 20521,

registrato a Torino il 18/05/1963 al n. 33431, precisando che il fabbricato compendiante l'immobile oggetto di vendita costituisce condominio autonomo; **b)** del Regolamento di Condominio dello stabile in oggetto, depositato e pubblicato con atto a rogito Notaio Dott. Martino del 06/03/2000, rep. n. 15643/8396, registrato a Torino il 17/03/2000 al n. 1568 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 22/03/2000 ai n.ri Reg. Gen. 9792, Reg. Part. 5770, che si richiamano per diritti ed obblighi dei condomini sulle cose comuni e particolari, per vincoli o limitazioni all'uso dell'immobile in oggetto.

Si precisa che il Regolamento di Condominio indicato **sub b)** depositato e pubblicato con atto a rogito Notaio Dott. Martino del 06/03/2000, rep. n. 15643/8396, prevede al capo III, art. 5, che il deposito oggetto di vendita non ha diritto di passare dalla corsia di manovra dei box, ma deve accedere solo dalla scala di sicurezza che dal cortile porta al piano interrato.

Si richiama altresì il predetto regolamento in punto "spese particolari" dell'immobile oggetto di vendita (v. art. 26) e quote millesimali.

In punto spese condominiali insolute alla data della perizia, si rimanda alla relazione di perizia del Geom. Maurilio Avaro, redatta in data 02/05/2023, pag. n. 16.

Il perito segnala che non è stato possibile raggiungere e visionare il locale servizio, per la presenza di materiale ingombrante nel deposito; l'impianto elettrico è sottotraccia ed è funzionante.

Lo stabile compendiante l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967; da ricerca effettuata presso l'Archivio Tecnico del Comune di Torino risultano i seguenti titoli abitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 599/99 del 04/10/1999 per "*progetto per la trasformazione di autorimessa collettiva in box singoli*";
- Concessione edilizia in variante n. 408 del 21/04/2020 per "*progetto di*

variante in corso d'opera a Concessione Edilizia n. 599/99 del 04/10/1999 per la trasformazione di autorimessa collettiva in box singoli".

Non risultano ulteriori titoli edilizi, né licenza di abitabilità.

Il perito rileva, quanto al deposito in oggetto, che l'attuale disposizione planimetrica dei locali e la planimetria catastale reperita al Catasto Fabbricati e presentata il 21/01/2000 risultano difformi, in quanto parte della tramezzatura divisoria, presente allo stato di fatto attuale, non è presente al catasto. Detta difformità è presumibilmente sanabile mediante presentazione di C.I.L.A. in sanatoria, per opere edili realizzate in assenza di permesso, con costo stimato in €. 2.568,85 oltre oneri e contributi previdenziali, comprensivo di sanzione amministrativa, redazione e deposito di pratica edilizia e di variazione catastale e tariffa diritti per atti e procedure edilizie del Comune di Torino (v. perizia pagg. 18-19).

In ogni caso l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Agli atti della procedura non risulta che l'immobile sia dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Per una più accurata descrizione dell'immobile, nonché del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto Geom. Maurilio Avaro, redatta in data 02/05/2023, e consultabile sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.torino.it

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

1) Prezzo base € =16.000,00= (Euro sedicimila);

- 2) Offerta minima €=**12.000,00**= (Euro dodicimila);
- 3) Rilancio minimo in caso di gara € =**1.000,00**= (Euro mille);
- 4) Termine di presentazione delle offerte telematiche: **31 MARZO 2025 ore 12,00**;
- 5) Apertura delle buste **01 APRILE 2025 ore 15,30**;
- 6) Inizio operazioni di vendita in caso di gara: **01 APRILE 2025** al termine dell'apertura delle buste; termine operazioni: **04 APRILE 2025** alla stessa ora, salvo proroga per autoestensione della gara;
- 7) Udienza di aggiudicazione del lotto: **04 APRILE 2025 ore 16,30** salvo proroga per autoestensione della gara;
- 8) Termine per il deposito del saldo prezzo di aggiudicazione: **centoventi giorni dalla data di aggiudicazione.**
- 9) Gestore della vendita **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12 del giorno 31 MARZO 2025 esclusivamente in via telematica** a norma degli artt. 12 e 13 del D.M. n. 32/2015.

Si veda il paragrafo “Modalità di presentazione dell’offerta telematica”.

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell’offerta pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, secondo le modalità in seguito indicate.

L’offerta non è ammissibile se perviene non seguendo le modalità indicate e/o oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se la cauzione versata è inferiore al decimo del prezzo offerto.

L’offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

Per le persone fisiche: indicare nell’offerta nome, cognome, data e luogo di

nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione dei beni), residenza e recapito telefonico dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Allegare all'offerta: copia della carta di identità (o altro documento di riconoscimento in corso di validità), copia del tesserino di codice fiscale certificato di stato civile o certificato di matrimonio.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare che dovrà essere allegata nella busta telematica.

Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario, oltre a quanto sopra, dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.

L'offerente potrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa".

Per le società ed altri enti: indicare nell'offerta denominazione, sede dell'ente, codice fiscale e, se diversa partita IVA, recapito telefonico.

Allegare all'offerta: copia della carta di identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente aggiornato attestante 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.

Indicare nell'offerta: il lotto che si intende acquistare ed il prezzo offerto,

NON inferiore all'offerta minima; i tempi di pagamento del prezzo offerto, NON superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione ed ogni altro elemento eventualmente utile ai fini della valutazione dell'offerta.

Allegare all'offerta la documentazione attestante il versamento (copia della contabile) della cauzione di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura (v. paragrafo "Versamento cauzione").

Modalità di presentazione dell'offerta telematica

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo Web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.astetelematiche.it, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché sui portali dei siti pubblicitari.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata ad un 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 quello del gestore della vendita 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 dovranno essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

L'offerta sarà dichiarata inammissibile se il presentatore risulta soggetto

diverso dall'offerente e se, in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore non coincide 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.

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 31 MARZO 2025**. Onde evitare la non completa e quindi 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 e la relativa documentazione.

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.

L'offerente dovrà altresì effettuare il **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.

Versamento cauzione

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare la avvenuta costituzione di una cauzione per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario su libretto di deposito della procedura della procedura, le cui coordinate sono:

IT 32 B 03268 01009 052567763080 presso Banca Sella, intestato
“Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 405/2022”

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato almeno tre giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Non sono accettati bonifici istantanei.

In ogni caso, 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; il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione **“versamento cauzione”**.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione l'importo verrà restituito, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, esclusivamente a mezzo bonifico sul conto corrente bancario utilizzato per il versamento della cauzione.

Assistenza

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e partecipazione è possibile ricevere assistenza telefonica contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: numero verde 848.58.20.31 oppure 0586/20141 dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00 dal lunedì al venerdì oppure inviare una e-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it

Solo previo appuntamento telefonico al n. 011/4329609 negli orari di apertura del Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (Corso Vittorio Emanuele II n. 130 Torino, ingresso su Via Giovanni Falcone, Scala C – Piano IV – Stanza n. 41102; orari lunedì-giovedì-venerdì dalle ore 9,30 alle

ore 12,30) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, nonché informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma del gestore della vendita.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal **Professionista Delegato Avv. Silvia Veronelli presso il proprio studio in Torino, Via Sagliano Micca n. 3, tel. 011/4330665.**

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.

La apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno 01 APRILE 2025 ore 15,30.

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 e un avviso a 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 alla aggiudicazione all'unico offerente, anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

Se vi saranno più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alla gara telematica asincrona 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 che si svolgerà con **modalità asincrona avrà inizio il giorno 01 APRILE 2025 al termine della apertura delle buste e terminerà il giorno 04 APRILE 2025 alla stessa ora.**

In caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla 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.

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 04 APRILE 2025 ore 16,30 salvo eventuale proroga per 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 del prezzo di acquisto in unica soluzione, **entro e non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta**, mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura con le coordinate indicate nel paragrafo VERSAMENTO CAUZIONE.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare, con assegno

circolare non trasferibile intestato a “Avv. Silvia Veronelli” o bonifico bancario sul conto che verrà indicato dal Delegato, l’importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento, nella misura indicata dal Professionista Delegato (salva richiesta di integrazione o restituzione delle somme non utilizzate).

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.

Sono definitivamente a carico dell’aggiudicatario gli onorari, rimborso delle spese, imposte, IVA (se dovuta) ed anticipazioni dovuti al Professionista Delegato per le formalità di trasferimento, nonché il compenso ed il rimborso delle spese per l’esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

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 all’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 ed alle condizioni prestabiliti dalle singole banche. L’elenco delle banche che aderiscono all’iniziativa, con i relativi 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 (IFIR Piemonte IVG S.r.l., con sede in Torino, Strada Settimo n. 399/15; tel. 011-482822; sito web: www.torino.astagiudiziaria.com) è a

disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita.

La richiesta di visita dell'immobile deve essere effettuata solo tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'apposita voce "Prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.

Le visite degli immobili 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.

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.

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

PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita, omissis in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, verrà: a) pubblicato, almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita e con la documentazione necessaria, sul Portale delle Vendite Pubbliche; b) pubblicato integralmente, per estratto e con la relazione di perizia, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, sui siti internet www.astegiudiziarie.it www.astalegale.net e 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 le eventuali istanze di assegnazione, e di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo, nonché dispone la comparizione delle parti all'eventuale udienza di aggiudicazione definitiva.

Torino, 20 Dicembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Silvia Veronelli