

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 779/2023 promossa da Condominio Via Alessandria n. 4 - Torino, il Professionista Avv. Marina Savio, con studio in Torino, via A. Avogadro n. 16, delegato dal G.E. dott.ssa Anna CASTELLINO,

AVVISA

che si procederà alla **vendita telematica con modalità asincrona**, ai sensi dell'art. 24 D.M. 32/2015, della piena proprietà del seguente immobile:

LOTTO UNICO

in Comune di **TORINO**, nel fabbricato elevato a quattro piani fuori terra, oltre un piano interrato a uso cantine, sito in **Via Alessandria n. 4**, e precisamente:

- al piano terreno (primo fuori terra): alloggio composto da ingresso con angolo cottura, un bagno e una camera, confinante con: via Alessandria, cortile e altra proprietà.

Quanto sopra è oggi censito in Catasto Fabbricati al **foglio 1214 (milleduecentoquattordici) numero 299 (duecentonovantanove) subalterno 1 (uno) - già foglio 171 numero 523 subalterno 1 - Via Alessandria n. 4, piano T, zona censuaria 1, cat. A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 33 mq. (Superficie Catastale totale escluse aree scoperte 33 mq.), rendita euro 271,14**, in forza di variazione nel classamento del 29 ottobre 2014 Pratica n. TO0411921.

La costruzione del fabbricato di cui l'immobile fa parte risulta essere stata iniziata in data anteriore al primo settembre millenovecentosessantasette.

Successivamente vennero rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n. 821 dell'otto giugno 1979 (protocollo n. 1978-1-110041);
- permesso di costruire in sanatoria n. 21 del 18 gennaio 2013 (protocollo n. 2010-1-9529).

L'immobile presenta alcune irregolarità edilizie e difformità catastali dettagliatamente evidenziate nella Consulenza Tecnica d'Ufficio agli atti della procedura di cui infra, alla quale si rinvia, la cui sanatoria dovrà avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario eventuali spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica ai sensi del D.Lgs. 192/2005 art. 6 comma 1 bis, modificato dal D.Lgs. 29 dicembre 2006 numero 311 e del D.L. 112/2008, convertito con Legge n. 133 del 6 agosto 2008, nonché della Legge Regione Piemonte n. 13/2007.

Ai sensi dell'art. 63 4° comma disposizioni di attuazione del codice civile chi subentra nei diritti di un condomino è

obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

- **PREZZO BASE: euro 33.550,00**

- **OFFERTA MINIMA: euro 25.200,00**

ai sensi dell'art. 571 II comma c.p.c.

- **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 1.000,00.**

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'Arch. Sandra BERGAMASCO agli atti della procedura esecutiva, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet:

www.tribunale.torino.it,

www.astalegale.net,

www.astegiudiziarie.it.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le azioni, ragioni, pertinenze, accessioni e dipendenze inerenti gli immobili stessi, eventuali vincoli, servitù attive e passive, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio quali per legge, uso o destinazione, sotto l'osservanza del regolamento di condominio depositato con atto notaio Pier Carlo Caligaris di Torino del 17 febbraio 1978, registrato a Torino in data 22 febbraio 1978 al n. 13345.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivati dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, nonché eventuali spese impagate relative all'immobile - 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.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12.00 del giorno 5 maggio 2025** esclusivamente in via telematica a norma degli artt. 12 e 13 del D.M. n. 32 del 26/02/2015.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

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.

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 e al Delegato.

2) **Gestore della vendita è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it.

3) Sul Portale delle Vendite Pubbliche e su quelli 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, che l'offerente è tenuto a consultare.

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

5) 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 12.00 del giorno 5 maggio 2025**; 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.

6) Le offerte presentate sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta che sarà acquisita definitivamente dal Portale e conservata dal Portale stesso in modo segreto.

7) Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

8) **L'offerente deve 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.**

9) La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto bancario (**IBAN IT02N0538701004000038035425**) intestato "Avvocato Savio Marina - Esecuzioni Immobiliari".

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul suddetto conto corrente entro il termine 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. Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, **al netto degli oneri bancari**, a coloro che non siano aggiudicatari.

10) 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.

L'offerta telematica deve contenere:

- **Persone fisiche:** indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile, con indicazione se coniugato, del relativo regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni), residenza e recapito telefonico dell'offerente. In caso di persona fisica coniugata con regime patrimoniale di comunione legale, indicare i dati completi del coniuge. Allegare alla busta telematica: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), copia del codice fiscale, certificato di stato civile o estratto dell'atto di matrimonio (dal quale emerga il regime patrimoniale). L'offerente, in ogni caso, dovrà dichiarare di voler richiedere le eventuali agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa o altre agevolazioni.

Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere allegata alla busta telematica.

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

- **Società ed altri Enti:** indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle imprese, codice fiscale e recapito telefonico. Allegare all'offerta telematica: copia della carta d'identità del legale rappresentate (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), copia dell'atto costitutivo o certificato camerale in bollo o altro documento equipollente da cui risulti l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società e dell'ente. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante.
- 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.
- **Allegare** inoltre la documentazione attestante il versamento della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto (copia della contabile) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente/libretto di deposito giudiziario della procedura.
- Inoltre quando l'offerta è formulata da più persone, occorre allegare copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata. **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, a pena di inammissibilità dell'offerta.**

L'offerta non è efficace e pertanto inammissibile se:

- a) perviene oltre il termine stabilito;**
- b) è inferiore di oltre un quarto al prezzo base;**
- c) l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto;**
- d) il presentatore è soggetto diverso dall'offerente.**

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure contattare l'help desk telefonico al numero 0586/20141, operativo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite

Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (Corso Vittorio Emanuele II, 130 - Scala C - Piano IV - Stanza n. 41102) 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. 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

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il **giorno 6 maggio 2025 alle ore 15,00 alla presenza delle parti presso lo studio del professionista delegato in Torino, via Avogadro n. 16.**

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 che si svolgerà con modalità asincrona avrà inizio il **giorno 6 maggio 2025 alle ore 15,00 ovvero immediatamente dopo l'esame delle offerte telematiche, e terminerà il giorno 9 maggio 2025 alle ore 15,00 ovvero nell'immediatezza dell'epilogo della gara.**

La gara prevede un meccanismo di autoestensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 3 (tre) minuti prima della scadenza del termine. In questo caso la scadenza verrà prolungata di altrettanti minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

AGGIUDICAZIONE

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 9 maggio 2025 alle ore 15,00, ovvero nell'immediatezza dell'epilogo della gara.**

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 entro 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta **(indicare il giorno di calendario)**.

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 il domicilio del delegato, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre all'onorario e al rimborso delle spese al delegato per le formalità relative al trasferimento dell'immobile, il compenso e il rimborso delle spese per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno obbligatoriamente curate 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.

Ai sensi dell'art. 587 c.p.c. novellato se l'aggiudicatario non rende la dichiarazione prevista dall'art. 585, quarto comma, come prescritta dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (dichiarazione antiriciclaggio) verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione.

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

Se tra i creditori vi è l'Istituto di Credito che ha concesso il mutuo fondiario all'esecutato e nel caso in cui l'aggiudicatario non intenda profittare del mutuo fondiario, il delegato dovrà versare una volta pagato dall'aggiudicatario il saldo prezzo, ai sensi dell'art. 41 comma 4 D.Lgs. 385/93 (Testo Unico Bancario), direttamente alla banca erogatrice la parte di saldo prezzo corrispondente al credito dalla medesima vantato nei confronti della parte esecutata per capitale, interessi e spese, derivante da operazioni di finanziamento regolate dalla normativa in materia di credito fondiario di cui agli articoli 38 e seguenti D.Lgs. 385/93, trattenendone una parte se necessario al fine del pagamento delle spese in prededuzione sostenute nell'interesse della procedura.

Viceversa l'aggiudicatario che intenda profittare del mutuo

fondario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese. A questo fine, nei dieci 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 sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di subentro nel mutuo.

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").

CUSTODIA

Il Custode è l'Istituto Vendite Giudiziarie IFIR Piemonte IVG s.r.l. - Strada Settimo n. 399/15 - Torino, indirizzo mail richieste.visite@ivgpiemonte.it, telefono 011-482822.

La richiesta di visita dell'immobile dovrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti (mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it; tel: 011-482822).

Le visite degli immobili 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.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Si precisa che è già stato emesso l'ordine di liberazione a mezzo del custode - Istituto Vendite Giudiziarie IFIR Piemonte IVG s.r.l. - nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c., con spese 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.

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

PUBBLICITA'

Il presente avviso, omeo in ogni caso il nominativo del

debitore e di eventuali soggetti terzi, sarà:

- inserito sui siti internet www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it unitamente al suo estratto ed alla perizia in atti, il tutto almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte;

- pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche unitamente alla perizia e ad alcuni allegati almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita. **Il creditore a carico del quale sono stati posti gli oneri pubblicitari o i creditori muniti di titolo esecutivo dovranno provvedere al pagamento del contributo unificato di euro 100,00 (cento/00) per ciascun lotto posto in vendita e trasmettere al delegato l'attestazione del versamento almeno 60 giorni liberi prima della data fissata per la vendita. In mancanza dell'attestazione del versamento il delegato non potrà provvedere alla pubblicazione dell'avviso sul Portale; tale pubblicazione sostituisce la pubblicazione dell'avviso all'albo del Tribunale. In caso di mancata o di ritardata pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale il delegato dovrà trasmettere il fascicolo d'ufficio al G.E. per gli opportuni provvedimenti.**

Le predette pubblicità saranno effettuate a cura del professionista delegato e a spese dei creditori.

DISPONE

la comparizione delle parti per l'udienza di apertura delle buste il giorno **6 maggio 2025 alle ore 15,00**, 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.

Torino, lì 15 gennaio 2025

Il professionista delegato
Avvocato Marina Savio

