

Piergiorgio Mazza
Dottore Commercialista
Consulente Tecnico del Giudice
Revisore Contabile
Perito Penale
P.zza A. Peyron 28
10.143 TORINO
Tel.: 011482960 - 0114373060
Fax: 011489699
E mail: dottmazza@studiomazza.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

VERBALE DI UDIENZA DI ASTA ASINCRONA TELEMATICA

Nella procedura esecutiva immobiliare R. G. E. n. **338/2023**

Addì 7 GIUGNO 2024 alle ore 15,02 presso lo Studio del Professionista Delegato Dott. Piergiorgio Mazza in Torino Piazza Peyron n. 28, delegato dal G. E. Dott. Ester Marongiu con ordinanza di delega in data 11 ottobre 2023 promossa da **Condominio Via Torino 87 Piazza Libertà 1 – Sant’Antonino di Susa contro ESECUTATO AAAA OMISSIS** avente ad oggetto il seguente immobile:

IN PIENA PROPRIETA’ NEL COMUNE DI SANT’ANTONINO DI SUSÀ (TO), Piazza Libertà 1, sito in fabbricato condominiale di civile abitazione:

al piano terreno (1° f.t.): negozio con retro, composto di un locale principale, un disimpegno ed il servizio igienico, della superficie commerciale di circa mq. 26.

Sono compresi nella vendita tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell’edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine.

Dati Catastali

L’immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di **Sant’Antonino di Susa (TO) al Foglio 4 particella 278 subalterno 5**, PIAZZA LIBERTA’, piano: T, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza MQ. 24, Superficie Catastale mq. 30, Rendita €. 490,84.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Si precisa che la problematica evidenziata dal perito in merito all’intestazione catastale è stata regolarizzata.

Coerenze

Il negozio confina con Piazza Libertà e prop. Miletto Silvio o aventi causa, con Rigon Ines o aventi causa e con spazio condominiale.

Regolamento condominiale

Il fabbricato compendiante l'immobile staggito è disciplinato da regolamento di depositato con atto a rogito Notaio Aldo Annese del 25/03/1966 rep. 7805/4401.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 63 nelle norme di attuazione del Codice Civile, l'aggiudicatario è obbligato per le spese condominiali dell'esercizio in corso e del precedente.

Situazione occupazionale

L'unità immobiliare risulta nella disponibilità dell'esecutato.

Vincoli giuridici

Dalla documentazione agli atti non si rileva l'esistenza di vincoli o obblighi giuridici.

Situazione urbanistica ed edilizia

Dalla perizia di stima del Geom. Roberto Priotti del 10/09/2023 si rileva che:

“PRATICHE EDILIZIE IMMOBILE

Dalle consultazioni svolte presso UTC del Comune di Sant'Antonino di Susa risulta che l'immobile è stato edificato con nullaosta del 16/06/1964 e successive modifiche così come apportate dalla C.I.E in data 15/02/1965.

In data 23/12/1965 l'immobile è stato dichiarato abitabile con dichiarazione n. 1609/64.

PRATICHE EDILIZIE

Non risultano presentate, per l'unità immobiliare in oggetto, a nome dell'esecutato pratiche edilizie.

IRREGOLARITA'

Dalla documentazione esaminata lo scrivente non ha rilevato per l'unità immobiliare in oggetto irregolarità edilizie.

ATTESTAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di Prestazione Energetica n. 2021/209579 stilato dal geom. Gianni Bontà in data 28/07/2021 è valido sino al 28/07/2031.”

Sono presenti tramite la piattaforma www.spazioaste.it:

- l'Avv. Paolo Ribero per il Condominio precedente-;

Il Professionista delegato,

premess

- che l'avviso di vendita di immobile senza incanto è stato pubblicato sul portale delle vendite pubbliche in data 18/03/2024;

- che l'avviso di vendita di immobile senza incanto e il suo estratto, unitamente alla perizia è stato pubblicato sui siti www.astelegale.net, www.tribunale.torino.it in data 18/03/2024

- che l'avviso di vendita di immobile senza incanto e il suo estratto, unitamente alla perizia è stato pubblicato sul sito www.astegiudiziarie.it in data 05/04/2024;

rileva

- che la gara non può avere luogo in quanto, come da separato verbale, non sono pervenute offerte telematiche nel termine del 6 giugno 2024 ore 12,00 indicato nell'avviso di vendita,

- che non sono state depositate istanze di assegnazione,

Il professionista Delegato

Visti gli artt. 591 co. 2 e 569 co. 3 c.p.c.;

Ritenuto si debba fissare ai sensi dell'art. 569 co.3 c.p.c. nuova udienza di vendita senza incanto

Visti gli artt. 570 e seguenti del c.p.c., nuova formulazione;

A parziale modifica dell'avviso di vendita in atti;

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2017,

per il giorno **1° ottobre 2024 alle ore 15.00**, tramite la piattaforma www.spazioaste.it, presso il suo studio in **Torino Piazza A. Peyron 28** dell'immobile sopra menzionato e come meglio descritto nell'avviso di vendita del 16 novembre 2023 e nella perizia di stima agli atti.

PREZZO BASE: €. 10.000,00 (euro diecimila/00)

OFFERTA MINIMA: €. 7.500,00 (euro settemilacinquecento/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA €. 1.000,00 (euro mille/00)

* * *

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore **12.00 del giorno 30 settembre 2024 esclusivamente in via telematica** a norma degli articoli 12 e 13 del D.M. n. 32 del 26/02/2015,

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Chiunque, eccetto il debitore o altro soggetto cui è fatto divieto per legge, 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.

2.) Il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" è pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf) e messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contiene le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, che si consiglia di consultare; una versione ridotta di tale manuale è consultabile sui portali dei gestori delle vendite.

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

4.) 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 30 settembre 2024**; 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.

5.) 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.

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

7.) 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 per l'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa.

8) La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente intestato alla Procedura " **Esecuzione Immobiliare N. 338/2023 Tribunale di Torino**" le cui coordinate IBAN sono: **IT11B 01030 01000 000004369669**; la cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile. 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. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

9) 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 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:

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 DM 32/15.**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile ex art. 571 c. 3 C.P.C. e 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.

Allegare alla busta telematica: copia della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), copia del codice fiscale.

Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata nella busta telematica, ed occorre allegare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, ed occorre allegare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- **Società ed altri Enti:** indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al registro imprese, codice fiscale e recapito telefonico. Allegare all’offerta telematica: copia della carta di identità del legale rappresentante (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), certificato camerale o altro documento equipollente da cui risultino i dati del legale rappresentante ed i relativi poteri. 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; l’offerente potrà dichiarare, trovandosi nelle condizioni di legge, di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l’acquisto della prima casa (salvo dichiarazione successiva all’aggiudicazione).
- **Allegare la documentazione attestante il versamento** (copia della contabile) della cauzione di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura, specificando nella causale del bonifico “versamento cauzione”; in caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato verrà restituito mediante bonifico ed al netto degli oneri bancari.
- **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 che sottoscrive l’offerta.**

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.

L’offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l’utente potrà inviare una e-mail all’indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Presso il Tribunale di Torino Scala C – Piano IV – Atrio è aperto uno Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il quale è possibile ricevere:

- assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica;
- supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica.

MODALITA' DELLA VENDITA

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 dott. Piergiorgio Mazza presso il proprio studio in **Torino Piazza A. Peyron 28**.

IL Professionista Delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza delle offerte.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno 1° ottobre 2024 ore 15.00 presso lo studio del commercialista delegato dott. Piergiorgio Mazza in Torino Piazza A. Peyron 28.

Nel caso non vengano presentate né offerte né istanze di assegnazione verrà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'articolo 631 c.p.c. o dell'articolo 164 bis disp att. c.p.c. .

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

Se vi saranno più offerte valide si procederà, ai sensi dell'articolo 573 c.p.c., alla gara telematica asincrona tra gli offerenti.

1) Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata 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;

2) 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;

- 3) alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide, le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno;
- 4) la gara che si svolgerà **con modalità asincrona** avrà **inizio il giorno 1° ottobre 2024 al termine dell'apertura delle buste e terminerà il giorno 4 ottobre 2024 alla stessa ora**; 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, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci;
- 5) ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.
- 6) 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**.
- 7) Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
- maggior importo del prezzo offerto;
 - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
 - a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
 - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.
- 8) Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.
- 9) Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente o del migliore offerente di cui al punto 7), l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva, stilando apposito verbale, all'udienza fissata il **4 ottobre 2024 dopo l'epilogo della gara**.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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 in unica soluzione **entro 120 giorni** dall'aggiudicazione (**ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta o previsto in fase di gara**).

Il residuo prezzo deve essere versato nel termine di cui sopra tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.

Al momento del versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà altresì presentare una dichiarazione contenente le informazioni ex art. 22 Dlgs 231/2007 (antiriciclaggio).

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 dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

In caso di **mutuo fondiario**, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso il Dott. Piergiorgio Mazza, 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 (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 385/93, subentrare nel contratto di mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

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.

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 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.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso, omissivo in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente, o del creditore fondiario se intervenuto, sarà:

- (a) pubblicato sul portale delle vendite pubbliche almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita
- (b) almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, pubblicato unitamente al suo estratto e alla relazione peritale sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net e www.tribunale.torino.it.

CUSTODIA

Custode dei beni staggiti è il Dott. Piergiorgio Mazza con studio in Torino Piazza Peyron n. 28 (Tel.: 0114371788 o 3486043260 o custode@studiomazza.com).

La richiesta di visita potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone "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.

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..

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

Il professionista delegato,

DISPONE

come da delega in atti, che il creditore procedente, o il creditore fondiario se intervenuto, provveda al pagamento del contributo unificato di € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita e trasmetta al sottoscritto delegato i documenti necessari per attestare l'avvenuto pagamento almeno 60 giorni prima dell'udienza di vendita.

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute, e le eventuali istanze di assegnazione e di dare i provvedimenti conseguenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

***Il Professionista Delegato
Dott. Piernigorgio Mazza***