

Studio legale
Avv. Valeria Pagano
C.so Francia, 9 – 10138 – TORINO
Tel. 011/43.30.187 – 43.31.746
Fax. 011/070.82.29

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Valeria Pagano**, con studio in Torino, C.so Francia n. 9, delegata per le operazioni di vendita relative alla procedura esecutiva immobiliare **RGE n. 530/2018** dal **G.E. Dott.ssa Nicoletta Aloj**, come da provvedimento in data 14.12.2023

AVVISA

che si procederà alla **vendita telematica con modalità asincrona** ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e dell'art. 24 D.M. 32/2015 del 26/02/2015 dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO: Piena proprietà nel Comune di Perosa Argentina (TO), Via Matteotti n. 6 (“Casa E”) e precisamente il seguente immobile:

- **al piano primo (secondo fuori terra): alloggio composto di ingresso, cucina, tre camere e servizi**, quale risulta distinto con il numero "6" (sei) nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al regolamento di condominio di cui *infra*, fra le **coerenze: la via Matteotti, la via Roma, vano scala e condominio "Casa D"**, salvo **altri**;

- **al piano cantinato: un vano ad uso cantina**, quale risulta distinto con il numero "6" (sei) nella pianta del relativo piano compresa nella succitata planimetria, fra le **coerenze: cantine numeri "12" - "2" et "11", corridoio comune**.

Superficie commerciale 85,50 mq.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Perosa Argentina: Foglio 15, particella 64, sub 4, cat. A/3, cl. 1, vani 5,5, Superficie catastale: Totale 93 mq e totale escluse aree scoperte 92 mq, Indirizzo; Via Matteotti n. 6 piano 1, Rendita € 173,27.

Atto di provenienza e Regolamento di Condominio: La vendita dell'immobile è soggetta all'osservanza dei patti, condizioni e/o vincoli contenuti e/o richiamati nell'Atto

di compravendita a rogito Notaio Marco Valente in data 30.12.2014, rep. 74381/22208, trascritto in data 22.01.2015 ai nn. 416/326, da intendersi come integralmente richiamato e trascritto.

La vendita dell'immobile è da ritenersi soggetta all'osservanza di quanto contenuto, e/o richiamato nel Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Ingaramo in data 12 ottobre 1973, registrato a Pinerolo il 25 ottobre 1973 al numero 4522, che si intende integralmente richiamato e trascritto.

Situazione edilizia e urbanistica: Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Perosa Argentina non è stato possibile risalire al titolo edilizio relativo al fabbricato in questione, né ad alcun altro documento attestante l'abitabilità/agibilità dello stesso, tuttavia dall'esame della tipologia costruttiva si può affermare che tale manufatto sia stato costruito prima del 1° settembre 1967.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto di stima, si precisa che non sono state reperite pratiche relative a tale porzione immobiliare.

A seguito di contatti via PEC e successivamente telefonici, la CTU ha accertato che non vi sono state ulteriori variazioni alla situazione dell'immobile, ovvero dall'archivio non è stato reperito alcun documento, né sono state presentate pratiche edilizie

Certificazione energetica: In base alle indagini effettuate presso il Sistema Informativo Certificazione Energetica SIPEE, l'immobile in passato era dotato di Attestato di Prestazione Energetica che però risulta annullato in quanto ha superato la data di validità. Pertanto, agli atti non risulta che l'immobile sia dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Stato di occupazione: Occupato dal debitore esecutato (si vedano le pagg. 10 e 11 del presente avviso di vendita: "liberazione degli immobili").

L'immobile viene 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, impiantistica e di sicurezza, con tutti i diritti, le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali vincoli e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, dipendenze, quote di comproprietà che competono sull'area o sulle parti tutte e del fabbricato e quant'altro ne possa limitare od ampliare il godimento, il tutto così come l'esecutato lo possiede ed ha diritto di possederlo in forza

del titolo di provenienza.

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

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di certificazione energetica, che agli atti l'immobile risulta sprovvisto di tale attestato.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperta Arch. Daniela Virginia Conti a cui si fa espresso ed integrale rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabili sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.torino.it e www.astalegale.net.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- **PREZZO BASE: € 16.000,00** (Euro sedicimila/00);
- **OFFERTA MINIMA: € 12.000,00** (Euro dodicimila/00);
- **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00** (Euro mille/00);
- **Le offerte di acquisto dovranno pervenire** dagli offerenti entro e non oltre le **ore 13,00 del giorno 23 settembre 2024 esclusivamente in via telematica** a norma degli artt. 12 e 13 del D.M. n. 32 del 26/02/2015.
- **Data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute, esame eventuali istanze di assegnazione, ovvero qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: 24 settembre 2024 ore 15,30 presso lo studio del delegato in Torino, C.so Francia n. 9;**
- **Data, ora di inizio operazioni di gara con modalità telematiche in ipotesi di pluralità di offerte valide: 24 settembre 2024 al termine dell'esame delle offerte pervenute;**
- **Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 27 settembre 2024 ore 15,30** (salvo autoestensione);
- **IBAN cc per deposito cauzione: IT 16 D 02008 01118 000107013866 - Unicredit S.p.A. – cc intestato “E. I. 530/2018 Tribunale di Torino”;**
- **Gestore della vendita : Astalegale.net S.p.A. (www.spazioaste.it).**

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

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale.

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

Società e 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: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia aggiornata dell'atto costitutivo e/o certificato camerale e/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 cpc:** 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 a cura del

Professionista delegato presso il proprio studio, in Torino, C.so Francia n. 9.

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 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.

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.

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

Si precisa che, a pena di inammissibilità dell'offerta, 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; 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 13,00 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 con indicazione del lotto, l'indicazione del prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso – c.d. offerta minima) 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 intestato alla procedura, aperto presso Unicredit S.p.a., le cui coordinate IBAN sono: **IT 16 D 02008 01118 000107013866**.

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 ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati dall'offerente 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

Per ricevere assistenza l’utente potrà contattare il gestore della vendita ai seguenti recapiti: e-mail assistenza@astetelematiche.it , Call center 0586.20141.

Negli orari di apertura del Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino 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 (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). **Per ricevere il supporto del Punto Informativo Vendite Giudiziarie è necessario fissare un 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.

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 presso il proprio studio sito in Torino (TO), C.so Francia n. 9.

Il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell’offerta.

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.

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

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

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

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 24/09/2024 al termine dell'esame delle offerte pervenute e terminerà il giorno 27/09/2024 ore 15,30; 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).

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 27 settembre 2024 che avverrà nell'immediatezza dell'epilogo 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

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).

Il residuo prezzo deve essere versato nel termine di cui sopra tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura (ai fini della tempestività varrà la data di accredito sul conto corrente intestato alla procedura).

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 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.

Se tra i creditori vi è l'Istituto di Credito che ha concesso il mutuo fondiario all'esecutato, l'aggiudicatario, che intenda profittare del mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 n. 5 D.lgs 01.09.1993 n. 385, 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.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà, dovrà pagare al professionista delegato, che provvederà a riversare l'importo all'Istituto mutuante, entro 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese, nei limiti del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, e dovrà depositare, nei termini medesimi, quietanza ed eventuale residuo prezzo mediante le modalità indicate 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.

Le informazioni relative all'immobile posto in vendita sono reperibili senza spese contattando telefonicamente il professionista delegato nelle giornate di lunedì e giovedì dalle ore 15,30 alle ore 18,30 (tel. 011.4330187 – 011.4331746).

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") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

Le attività di custodia dell'immobile saranno effettuate dalla sottoscritta, Avv. Valeria Pagano (con studio in Torino, C.so Francia n. 9, tel. 011.433.01.87 – 011.433.17.46, e-mail valeriapagano@studiolegaleruggeri.it).

Gli interessati hanno facoltà di contattare il custode ai suddetti recapiti per consultare gli atti della vendita e ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita.

La richiesta di visita dell'immobile dovrà essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" 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.

LIBERAZIONE DEGLI IMMOBILI

Qualora l'immobile sia destinato ad abitazione del debitore e del suo nucleo familiare, 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 tal caso verranno poste a carico della procedura.

PUBBLICITA'

Il presente avviso, omissis in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, sarà pubblicato:

- a) sul **Portale delle Vendite Pubbliche** almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita.
- b) sui siti internet **www.astegiudiziarie.it**, **www.tribunale.torino.it** e **www.astalegale.net**, unitamente al suo estratto ed alla perizia in atti, il tutto almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte;

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

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 qualora la vendita senza incanto non abbia avuto esito positivo, per adottare i provvedimenti consequenziali al fine della prosecuzione delle operazioni delegate.

Torino, 13 giugno 2024

Il professionista delegato

Avv. Valeria Pagano