

Il sottoscritto Dott. Alessandro Conte, dottore commercialista con studio in Torino, Corso Svizzera n. 30, delegato per le operazioni di vendita relative **all'espropriazione immobiliare (Cartabia) n. 310/2024** dal G.E. Dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza con ordinanza del 5/12/2024

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 22 d.M. 32/2015

della piena proprietà del seguente immobile:

LOTTO UNICO – TORINO, VIA TICINO N°24 - PIENA PROPRIETA'

Oggetto della vendita è la piena proprietà di un'unità abitativa sita nel Comune di Torino, via Ticino n. 24, quartiere Borgo Vittoria.

Oggetto della vendita è:

- al piano secondo (terzo fuori terra): alloggio composto di ingresso, due camere, cucina e bagno, distinto con il numero 7 (sette) nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio; alle coerenze: via Ticino a due lati, vano scala, pianerottolo, alloggio distinto con il numero 6 (sei) e cortile comune;
- al piano sotterraneo: due locali contigui ad uso cantina, distinti rispettivamente con i numeri 8 (otto) e 7 (sette) nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio, alle generali coerenze: corridoio comune a due lati, cantina distinta con il numero 9 (nove), sottosuolo cortile e cantina distinta con il numero 6 (sei).

Caratteristiche: i serramenti esterni sono in pvc con doppio vetro protetti verso l'esterno da avvolgibili in legno. L'impianto di riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda con caldaia a gas. Lo stato di manutenzione dell'immobile pignorato è mediocre.

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati è elevato a 4 piani fuori terra oltre il piano interrato delle cantine. Immobile costruito nel 1934. L'edificio non è provvisto dell'impianto ascensore.

Il CTU non garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di mt 3,00.

La superficie commerciale della u.i. oggetto di vendita è di 68,50 mq.

Dati catastali

Le unità immobiliari oggetto di vendita risultano censite al Catasto Fabbricati come segue:

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>z.c.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>cons</i>	<i>Sup.</i>	<i>R.C.</i>
1126	179	7	2	A/4	3	4 vani	89mq	330,53

Torino, Via Ticino n°24 - piano 2;

I suddetti dati catastali risultano aggiornati a seguito della variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie (89 mq).

I suddetti dati catastali risultano aggiornati a seguito della variazione del 14/02/2014 pratica n°TO0053832 per bonifica dell'identificativo catastale (n°43542.1/2014). I precedenti identificativi erano: Foglio 51, part 407, sub 7.

Provenienza

L'unità è pervenuta agli esecutati per la quota di ½ ciascuno e quindi per la piena proprietà, con atto di compravendita stipulato in data 17/12/2010 a firma di notaio VOLPE Giuseppe ai nn. 108750/42121 di repertorio, registrato il 21/12/2010 a Torino 2 ai nn. 7943, trascritto il 22/12/2010 a Torino 1 ai nn. 47033/32006.

Stato di occupazione

L'unità immobiliare risulta libera e in possesso del Custode I.V.G.

Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri di natura giuridica, gravanti sugli immobili

Regolamento di condominio

Il Condominio sito in Torino, via Ticino Croce n. 24 è disciplinato dal Regolamento di Condominio a rogito notaio Aldo Billia del 08/10/1971 repertorio nn. 40288/20085 registrato a Torino in data 16/10/1971 al n. 32124 nelle cui tabelle millesimali l'unità pignorata ha i seguenti valori: mm 143 di proprietà e mm 148 scale. Si rimanda ad una lettura integrale del regolamento di condominio allegato alla perizia.

Spese condominiali

Come riferito dall'Amministratore risultano le seguenti spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia in capo all'unità pignorata: preventivo spese ordinarie 2024 (comprensivo dell'importo insoluto gestioni precedenti) € 12.875,50.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.000,00.

Si precisa che l'aggiudicatario dovrà farsi carico, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, della situazione debitoria e del pagamento delle spese condominiali limitatamente alla gestione condominiale in corso ed all'anno condominiale precedente, da richiedere all'amministratore di Condominio.

Accertamento regolarità edilizie

PRATICHE EDILIZIE: il CTU precisa che, nonostante le numerose ricerche eseguite presso l'Archivio edilizio telematico del Comune di Torino, non è stato possibile reperire l'originaria licenza edilizia del fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto di pignoramento. La sua costruzione risale verosimilmente ad epoca anteriore al 1967.

CONFORMITÀ EDILIZIA: La regolarità edilizia è stata accertata sulla base della planimetria catastale di impianto allegata e l'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: nessuna difformità.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: nessuna difformità.

Certificazione Energetica

Certificazione APE N. 2010-205101-0044 registrata in data 14/12/2010 risulta scaduta in data 14/12/2020 e non rinnovata.

A questo punto, il professionista delegato dott. Alessandro Conte, viste le modifiche apportate al codice di procedura civile dal D.L. 27 giugno 2015 n. 83 convertito con modificazioni in Legge 6 agosto 2015 n. 132, visti gli artt. 591 co. 2 e 569 co. 3 c.p.c., a parziale modifica dell'avviso di vendita in atti,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

alle seguenti condizioni:

- 1) LOTTO UNICO - prezzo base: **Euro 66.300,00 (sessantaseimilatrecento/00);**
offerta minima: **Euro 49.725,00 (quarantanovemilasettecentoventicinque/00);**
rilancio minimo in caso di gara: **Euro 1.000 (mille/00);**
- 2) termine per il deposito delle offerte telematiche: entro il 07/04/2025 ore 12.30 esclusivamente in via telematica mediante il Portale delle Vendite Pubbliche;
- 3) data ora per l'apertura delle buste (telematiche) e disamina di eventuali offerte pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita avverrà il giorno **08/04/2025 alle ore 12,00** dal portale accedendo con la propria area riservata;
- 4) inizio della gara competitiva: inizio 08/04/2025 alle ore 12,00 – fine 11/04/2025 ore 12,00 (durata 3 giorni) salvo auto-estensione;
- 5) udienza di aggiudicazione del lotto avverrà il giorno **11/04/2025 ore 12,00** dal portale accedendo con la propria area riservata;
- 6) IBAN CAUZIONE: IT33Q0883301000000000011382;

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA:

CHI PUÒ PARTECIPARE: Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

Il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente.

Possono presentare offerta anche i legali "per persona da nominare" con procura notarile disposta prima dell'asta e con dichiarazione esplicita entro 3 giorni dalla data di aggiudicazione delle generalità della persona per la quale il procuratore ha presentato l'offerta così come disposto ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

L'Offerta per la vendita telematica (art. 12 D.M. 32/2015) dovrà contenere:

- 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" e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale;
- Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, 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 (si considera la partecipazione all'asta quale un atto di straordinaria amministrazione e pertanto chi partecipa all'asta dovrà dimostrare di possedere tale requisito);
- 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;

- soggetto extracomunitario: dovrà essere allegata nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche e cartacee, 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 presso il proprio studio, in Torino, Corso Svizzera n°30.

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.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto 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 12:30 del 07/04/2025, 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 TELEMATICA

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 TELEMATICA

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 su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Banca di Credito Cooperativo di Casalgrasso e Sant'Albano Stura le cui coordinate IBAN sono: IT33Q088330100000000011382.

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" SENZA INDICAZIONE DEL NUMERO DI PROCEDURA.

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 nell'offerta di acquisto.

PAGAMENTO DEL BOLLO PER OFFERTE TELEMATICHE

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo di euro 16 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 SU OFFERTE TELEMATICHE

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.

MODALITA' DELLA VENDITA

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno 08/04/2025 alle ore 12,00. 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.

Relativamente alla vendita asincrona:

1) 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;

2) 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;

3) 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;

4) **La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno 08/04/2025 alle ore 12:00 e terminerà il giorno 11/04/2025 alle ore 12:00;** 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 auto-estensione);

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 auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio 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;

7) Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

AGGIUDICAZIONE

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al 11/04/2025 ore 12:00. 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.

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 residuo prezzo in unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione (**ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta**), decorrente dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE 310/2024 e consegnato presso lo studio del Professionista Delegato.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento. L'aggiudicatario, al momento del versamento del prezzo, dovrà depositare una dichiarazione contenente le informazioni ex art. 22 D. Lgs 231/2007 (antiriciclaggio), pena la decadenza dell'aggiudicazione. 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.

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.

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 Corso Vittorio Emanuele II, 130 - 10138 Torino (TO) 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. necessario appuntamento telefonico al
numero 011/4329609.

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

E' delegato custode L'Istituto Vendite Giudiziarie (Torino Strada Settimo n. 399/15 - tel. 011-482822 - email richieste.visite@ivgpiemonte.it). Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita. N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti. Si fa presente che le visite dell'immobile 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.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia: 1] pubblicato almeno 50 giorni prima della vendita come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche; 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, www.astegiudiziarie.it.

DISPONE

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

Torino, 22/01/2025

Il Professionista delegato
Dott. Alessandro Conte