

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare RGE N. 784/2023 il Professionista Avv. Sandra Limonici, delegato dal G.E. in data 21.5.2024

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e dell'art. 24 D.M. 32/2015 della piena proprietà del seguente immobile

LOTTO UNICO

In Comune di Torino, nello stabile di civile abitazione sito in Via Sempione numeri 146/148 e precisamente con accesso da Via Sempione numero 146/A:

- al piano terreno (primo fuori terra), con apertura su Via Sempione, un **locale ad uso negozio** con retro, disimpegno e servizi, posto alle coerenze: Via Sempione, androne pedonale al numero 146, scala B, altre proprietà a due lati;

- al piano interrato, un **vano cantina** posto alle coerenze: corridoio comune, cantina 12, altra proprietà e muro perimetrale.

DATI CATASTALI

L'immobile posto in vendita risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino (TO): foglio 1130, particella 4, sub. 135, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 2, consistenza 64 mq, superficie catastale 78 mq, indirizzo Via Sempione 148, piano T-S1 rendita euro 889,13 (derivante dalla soppressione del foglio 40, part. 812, sub 135 per allineamento mappe).

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E ATTO DI PROVENIENZA

Sono comprese nella vendita le relative quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, tali per legge, regolamento di condominio, uso e destinazione. L'immobile è pervenuto all'esecutato per atto di compravendita del 19/11/2012 a rogito Notaio Alessandro SCILABRA Rep. 11956/4589, trascritto il 22/11/2012 a Torino 1 ai nn. 36367/27509

SITUAZIONE EDILIZIA URBANISTICA CATASTALE

In relazione alla normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia redatta dal Geom. Roberto Galetto) risultano le seguenti pratiche: =Permesso edilizio N. 96/1957 presentato il 01/01/1957 con il n. 299/1953 di protocollo, rilasciato il 18/02/1957 con il n. 96/1957 di protocollo; =Comunicazione di inizio lavori asseverata, per lavori di manutenzione straordinaria - opere interne, presentata il 27/09/2012 con il n. 2012 20 18659 di protocollo.

Per quanto riguarda la conformità edilizia e catastale il nominato esperto ha rilevato le seguenti difformità regolarizzabili: *"Modifica delle tramezzature esistenti mediante demolizione del wc autorizzato e realizzazione di Bagno privo di areazione diretta; Modifica alle aperture interne; Chiusura di aperture verso il cortile interno; Realizzazione di controsoffittatura"* ed inoltre ha rilevato che *"Nei documenti catastali l'immobile risulta ubicato in Via Sempione n. 148, in realtà l'esatta ubicazione dell'immobile é Via Sempione n. 146/A"*.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47. Si precisa che sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessari per la regolarizzazione edilizia e catastale di quanto oggetto di vendita.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Secondo il nominato esperto, l'immobile risulta privo dell'attestato di prestazione energetica (APE).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile deve considerarsi libero ai fini della vendita.

L'immobile è 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 tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive e secondo la più precisa descrizione contenuta nella perizia – cui si fa rinvio - redatta dall'esperto Geom. Roberto Galetto e consultabile sui siti internet www.tribunale.torino.giustizia.it, www.astalegale.net www.astegiudiziarie.it, <https://pvp.giustizia.it>. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità ai sensi di legge.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: € 27.000,00=

OFFERTA MINIMA: € 20.250,00=

TERMINE PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: 14 APRILE 2025 ore 12:00

UDIENZA APERTURA BUSTE E INIZIO OPERAZIONI VENDITA: 15 APRILE 2025 ore 15:00

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE : IT43T0200801118000107128022

In caso di gara:

DURATA GARA : tre giorni

INIZIO GARA: 15 APRILE 2025 (al termine dell'esame delle offerte)

TERMINE GARA: 18 APRILE 2025 (72 ore dopo l'inizio della gara, salvo autoestensione)

UDIENZA AGGIUDICAZIONE: 18 APRILE 2025 ore 17:00 e seguenti

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00

GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie Inlinea spa (portale : www.astetelematiche.it)

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'udienza di apertura delle buste telematiche e quella, eventuale, di aggiudicazione a seguito di gara, nonché 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, c.so Vittorio Emanuele II n. 168

COMPARIZIONE DELLE PARTI

La comparizione delle parti, al fine di esaminare le eventuali istanze di assegnazione e di adottare tutti i provvedimenti di legge per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia esito positivo è fissata per il giorno **15 APRILE 2025 ore 15:00** presso lo studio del Professionista delegato. 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..

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita. L'offerta può essere presentata anche da un avvocato per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto: non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso. **Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12:00 del giorno 14 APRILE 2025, esclusivamente in via telematica**, nel rispetto della normativa di cui agli artt. 12 e 13 del D.M.32/2015 e delle "Specifiche Tecniche previste dall'art. 26 del decreto del ministro della giustizia 26 febbraio 2015, n. 32" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>).

Sul Portale delle Vendite Pubbliche - nella sezione FAQ - e su quello del gestore della vendita 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. Come da circolare del 22/11/18 della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torino si precisa che a pena di inammissibilità dell'offerta:

- il presentatore dell'offerta non può essere soggetto diverso dall'offerente;
- in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale deve essere conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 commi 4 e 5 del D.M. 32/2015.

GENERAZIONE DELL'OFFERTA: 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 del gestore della vendita. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica.

INVIO DELL'OFFERTA: Per concludere la procedura di presentazione, l'offerta dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica". In mancanza di tale apposita casella, l'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata al predetto indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). Si avvisa che il file generato non deve essere in alcun modo aperto né rinominato. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione delle offerte d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; 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 il termine per la presentazione delle offerte. 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 presentate sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica a mezzo pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, 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 pec di trasmissione dell'offerta.

Contenuto dell'offerta

L'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- i dati identificativi dell'offerente o degli offerenti ed in particolare:

Se persona fisica: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale (e partita iva nel caso di acquisto in regime d'impresa), stato civile e regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge; qualora si intenda escludere dalla comunione legale il bene oggetto di vendita il coniuge dovrà, per il tramite del partecipante rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ. che dovrà essere allegata all'offerta;

Se persona giuridica: denominazione della società, sede legale, codice fiscale e partita IVA, dati anagrafici del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il lotto che si intende acquistare ed il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso di vendita);
- il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento, termine non superiore a 120 giorni, decorrente dall'aggiudicazione che avverrà, nel caso di unica offerta valida, all'esito dell'apertura della busta telematica e dell'esame dell'offerta oppure, nel caso di pluralità di offerte valide, all'esito della gara telematica;
- l'importo versato a titolo di cauzione, con indicazione di data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato;
- il codice IBAN del conto sul quale è stato addebitato l'importo della cauzione di cui al punto precedente;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni conseguenti;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni conseguenti;
- ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta.

Documenti da allegare

All'offerta occorre allegare - oltre la copia della contabile attestante il versamento della cauzione e la ricevuta di pagamento del bollo - i seguenti documenti, in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine:

Persone fisiche: copia della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità); copia del tesserino di codice fiscale, autocertificazione contenente l'indicazione dello stato civile e del regime

patrimoniale della famiglia se l'offerente è coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, copia di documento di identità e del codice fiscale del coniuge;

Società e altri enti: copia della carta di identità e codice fiscale del legale rappresentante, copia della visura camerale aggiornata e 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 o ente;

Offerta formulata da più persone: copia 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 digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata";

Offerta formulata da soggetto extracomunitario: permesso di soggiorno in corso di validità;

Offerta formulata in nome e per conto di un minore: autorizzazione del Giudice Tutelare;

Offerta presentata da avvocato per persona da nominare: copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a " E.I. 784/2023 TRIBUNALE DI TORINO", presso banca Unicredit spa, alle seguenti coordinate **IBAN IT43T0200801118000107128022** L'offerta non è efficace se la cauzione è inferiore al 10% del prezzo proposto. Inoltre, la cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul predetto conto corrente entro il termine di presentazione delle offerte. Il bonifico dovrà contenere esclusivamente 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 sopra indicato è causa di inammissibilità dell'offerta. Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli eventuali oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi saranno già indicati nell'offerta di acquisto e che dovranno essere obbligatoriamente gli stessi utilizzati per il versamento della cauzione.

Pagamento del bollo

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (euro 16,00) 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 alla PEC con cui verrà trasmessa l'offerta all'indirizzo PEC del Ministero (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Assistenza e informazioni

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 del gestore stesso. L'utente potrà altresì ricevere supporto tecnico e informativo presso il Punto Informativo Vendite Giudiziarie del Tribunale di Torino (in C.so Vittorio Emanuele II 130, Torino (TO), Scala C, Piano IV, stanza n. 41102) negli orari di apertura al pubblico (lunedì, giovedì, venerdì dalle ore 9:30 alle ore 12:30) e previo necessario appuntamento telefonico al n. 011/4329609.

Inoltre, le informazioni relative all'immobile posto in vendita sono reperibili senza spese presso lo studio del Professionista delegato e presso il Custode.

ESAME DELLE OFFERTE, GARA, AGGIUDICAZIONE

L'inizio delle operazioni di vendita, l'udienza di apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverrà il giorno 15 APRILE 2025 alle ore 15:00 presso lo studio del Professionista delegato.

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita e dell'apertura della buste il gestore della vendita invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero al normale 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. Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il Professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o ai sensi dell'art.164 bis c.p.c..

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. In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta dichiarata migliore. Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, si terrà conto dei seguenti elementi in ordine di priorità: maggior importo del prezzo offerto; a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; a parità altresì di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale della presentazione dell'offerta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno. La gara, che si svolgerà con modalità telematica asincrona, avrà durata di tre

giorni e quindi **avrà inizio il giorno 15 APRILE 2025** al termine dell'esame delle offerte telematiche e **terminerà 72 ore dopo, il giorno 18 APRILE 2025**. 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 autoestensione). Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita 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. Tuttavia, se l'offerta più alta è 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. Tutti i partecipanti riceveranno dal gestore della vendita telematica 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 per il giorno 18 APRILE 2025 ore 17:00** e seguenti.

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.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta) il saldo del prezzo di acquisto (prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione) in un'unica soluzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione. Nello stesso termine e con bonifico bancario alle medesime coordinate, l'aggiudicatario dovrà versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento, nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altro diverso conteggio che sarà allo stesso comunicato a mezzo pec ovvero dovrà essere ritirato, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato, dal quindicesimo giorno successivo all'aggiudicazione. Saranno a carico dell'aggiudicatario il compenso del professionista delegato e le spese per le formalità del trasferimento dell'immobile e di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno obbligatoriamente svolte dal delegato. L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione delle formalità. L'aggiudicatario è tenuto a comunicare all'indirizzo PEC sandralimonici@pec.ordineavvocatorino.it del Professionista delegato l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle spese presumibili di trasferimento, allegando le copie delle contabili dei

relativi bonifici.

Come previsto dall'art. 585 cpc, l'aggiudicatario dovrà altresì presentare, entro il termine per il versamento del saldo prezzo, una dichiarazione scritta sotto la propria responsabilità civile e penale per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni ex art. 22 Dlgs 231/2007 (antiriciclaggio).

Se nel termine stabilito non è versato il saldo del prezzo di acquisto o non è resa la suddetta dichiarazione (antiriciclaggio) il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Qualora l'immobile sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare contestualmente al versamento del saldo prezzo apposita istanza di esonero del Custode dalla liberazione dell'immobile. In mancanza di tale istanza, 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 tale caso verranno poste a carico della procedura.

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 (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati"). In tale caso, l'aggiudicatario dovrà tempestivamente depositare, a proprie cure e spese, presso la competente Cancelleria del Tribunale di Torino (scala C, 4° piano) istanza per l'affiancamento al professionista delegato del Notaio rogante l'atto di mutuo. Tale Notaio verrà nominato dal G.E. quale sub-delegato per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e cancellazione delle formalità pregiudizievoli nonché per l'effettuazione delle comunicazioni alle pubbliche amministrazioni prescritte per legge.

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al Professionista delegato avv. Sandra Limonici. Gli interessati hanno facoltà di contattare il Custode ai seguenti recapiti tel. 0114341652, e-mail segreteria@studiolegalelimonici.it per ricevere informazioni sull'immobile in vendita o per concordare i tempi dell'eventuale visita che può essere richiesta anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. La visita dell'immobile potrà essere

effettuata soltanto nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 19,00 e il sabato dalle ore 9,00 alle ore 13,00 previo accordo con il Custode.

PUBBLICITA'

La pubblicità dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge, mediante la pubblicazione sui siti internet www.tribunale.torino.gustizia.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Torino, li 21.01.2025

Il Professionista Delegato

Avv Sandra Limonici

