

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.E. 514/2018, il Professionista Dott. Pierluigi Gotta, delegato dal G.E. Dott.ssa Rossella D'Addato, con ordinanza di delega in data 24/07/2019,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO IN DATA 17/12/2019

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

in un unico lotto, della seguente entità immobiliare, sita in Torino, via Schiapparelli G. n. SN:

- Al piano 2 (3° F.T.), entità immobiliare destinata ad "uffici per attività di servizio per l'industria", con una superficie commerciale di circa mq. 225, internamente suddivisa in sei locali, oltre servizio igienico. E' così censito al Nceu di Torino: **Foglio 1056, numero 48, subalterno 22, piano 2 (3° F.T.), interno 0, z.c. 3^, categoria D/7, R.C. 976,10;**
Di seguito le coerenze: altro laboratorio, cortile pertinenziale, vano scale, cortile interno a cielo libero.

a. Regolarità catastale

L'ultima planimetria catastale depositata agli atti catastali evidenzia che il bagno è stato rappresentato in modo difforme e che non sono stati raffigurati i divisori in cartongesso rilevati dal perito all'atto del sopralluogo. Nella mappa catastale il fabbricato racchiudente l'entità immobiliare pignorata è individuato con la particella n. 48 del foglio 1056,

b. Situazione amministrativa ed urbanistica

Le ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino hanno evidenziato che per la costruzione in oggetto, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi meglio evidenziati nella perizia estimativa alle pagg. 16, 17 e 18 .

c. Certificazione energetica

Gli immobili in oggetto non dispongono dell'Attestato di Prestazione Energetica.

d. Spese di gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari

Il regolamento di Condominio del fabbricato racchiudente l'immobile pignorato è stato depositato con atto a rogito Notaio Carmelo Ceraolo di Torino del 23.05.2000, rep. 143075, registrato a Torino il 02.06.2000 al n. 5414.

In base alle tabelle millesimali allegate al predetto Regolamento, all'immobile di cui trattasi competono:

- > 17/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali;
- > 102/1000 di concorso alle spese relative alla scala ed all'ascensore del numero civico 16;
- > 93/1000 di concorso alle spese scala/ascensore del numero civico 16 con partecipazione del 20% locali P.T.

Dalla documentazione ricevuta dal perito estimatore da parte dell'Amministratore di Condominio si rileva una quota di 195/1000 relativamente alle spese scale/ascensore ed inoltre:

- _ un importo di € 3.596,88 quale quota spese di gestione indicata nel preventivo dell'esercizio 01.01.2018/31.12.2018, comprensiva della somma di € 582,38 relativa a "*definizione della pratica per l'inserimento del Certificato di Prevenzione Incendi*" (C.P.I.);
- _ un importo di € 887,97 quale rata, scaduta il 15.05.2012, relativa a "Certificato di Prevenzione Incendi";
- _ un debito della società esecutata, riferito ad esercizi precedenti, di complessivi € 29.372,26.

e. Diritti reali a favore di terzi

Dall'esame della Certificazione ipotecaria in atti e dagli accertamenti espletati dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1[^], a tutto il 22.10.2018 non risultano diritti reali di godimento a favore di terzi ma unicamente i diritti reali di garanzia .

f.. Stato locativo

In merito all'esistenza di contratti di locazione o comodato stipulati dalla società esecutata per l'immobile colpito da pignoramento, lo scrivente ha rivolto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio locale di Torino 1 specifica richiesta a cui ha fatto seguito messaggio di posta elettronica datato 18.09.2018 con cui l'incaricato del predetto Ufficio ha comunicato l'esito negativo degli accertamenti.

All'atto del sopralluogo i locali sono risultati non occupati con presenza di modesti quantitativi di manufatti e materiale di varia natura, per lo più disorganicamente sparso.

Ai fini estimativi l'unità immobiliare verrà pertanto considerata libera da formali vincoli locativi.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO (si legga, infra, nelle condizioni di aggiudicazione per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario e di pagamento ai sensi della legge speciale).

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) prezzo base: **€ 68.000,00=** (sessantottomila/00);
- 2) offerta minima: **€ 51.000,00=**(cinquantunomila/00);
- 3) cauzione: **10%** del prezzo offerto;
- 4) aumenti minimi in caso di gara: **€ 1.000,00=**(mille/00);
- 5) termine di presentazione delle offerte: **16/12/2019 ore 12:00;**
- 5a) data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute ovvero qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: **17/12/2019, ore 9,30 c/o Dott. Pierluigi Gotta – Corso Stati Uniti, 6 – 10128 Torino;**
- 5b) data, ora e luogo e inizio operazioni di vendita: **17/12/2019, c/o Dott. Pierluigi Gotta – Corso Stati Uniti, 6 – 10128 Torino, al termine di apertura delle buste;**
- 6) IBAN C.C. per deposito cauzione: **IT71 L034 4001 0000 0000 0576 500;**
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Astalegale.net S.p.a.;**

8) data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **20/12/2019, decorse 72 ore dall'inizio della gara**

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. nonché dell'art. 164 bis c.p.c..

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" 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 o ente.

Offerte plurisoggettive: 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/. 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.

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, alla presenza delle parti, a cura del Professionista delegato al seguente indirizzo: presso il proprio studio **in Torino, corso Stati Uniti 6.**

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 12:00 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.

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.

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, 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 su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso **Banco Desio – Ag. 314 Torino – IBAN: IT71 L034 4001 0000 0000 0576 500**. 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 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 e informazioni

Per ricevere assistenza tecnica l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net o al call center al numero 848.780.013.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (martedì mercoledì e giovedì dalle 10:00 alle 13:00) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica; - ricevere informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.



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 (www.spazioaste.it) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. 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 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.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà inizio il giorno **17/12/2019** al termine dell'apertura delle buste e terminerà il giorno **20/12/2019** esattamente **decorse 72 ore dall'inizio della gara**; 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).

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. 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.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

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

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione. Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del 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 (per l'ipotesi che 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 profittare, ai sensi dell'art 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese. L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente al Professionista delegato – che provvederà a riversare l'importo all'Istituto mutuante - entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese.

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.

Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre all'onorario ed al rimborso delle spese dovute al delegato per le formalità del trasferimento dell'immobile, il compenso ed il rimborso delle spese dovute per l'esecuzione delle formalità 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.

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, C.so Vittorio Emanuele II n. 130 – Torino, ingresso su Via Giovanni Falcone, scala C – piano IV – ATRIO – nei seguenti orari: martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 10,00 alle ore 13,00.

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

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino con sede in Torino, Strada di Settimo 399/15 (tel. 011/482822; e-mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it) cui gli interessati possono rivolgersi per ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e per concordare i tempi dell'eventuale visita.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima della vendita;

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.astalegale.net, www.tribunale.torino.giustizia.it e www.astegiudiziarie.it

DISPONE

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

Torino, 27/08/2019

Il Professionista delegato

Dott. Pierluigi GOTTA