

Studio legale
Avv. Gilberto Nuvolin
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

Il sottoscritto **Avv. Gilberto Nuvolin**, con studio in Torino, C.so Francia n. 9, delegata per le operazioni di vendita relative alla procedura esecutiva immobiliare **RGE n. 43/2018** dal **G.O.T.**, **Dott.ssa Rossella D'Addato**, con ordinanza in data 03.10.2018

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 del seguente immobile:

LOTTO UNICO: nel Comune di La Cassa (TO), con accesso pedonale e carraio da Via delle Fonti al civico n. 2 interno A:

compendio residenziale costituito da fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre a piano sottotetto e piano interrato, con annesso giardino pertinenziale comune a tutte le unità; il tutto formante sol corpo, alle complessive coerenze di: Via delle Fonti, mappali 569, 681 et 282 del Foglio 11.

L'edificio è organizzato in due appartamenti ed una autorimessa, con relativi locali accessori, con accesso dal giardino pertinenziale:

- Al Piano Terreno (primo fuori terra), con accesso dalle scale comuni e dal giardino, appartamento composto di cucina/pranzo, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e ripostiglio oltre a tre balconi, alle coerenze di vano scala comune e giardino comune ai restanti lati.**
- Al Piano Primo (secondo fuori terra), con accesso dalle scale comuni, appartamento composto di soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto e bagno oltre a quattro balconi;**
- al Piano Secondo sottotetto non abitabile suddiviso in tre vani, dei quali uno destinato a lavanderia; i due piani risultano collegati da scaletta interna. Alle coerenze di vano scala comune e giardino comune ai restanti lati.**

- Al Piano Interrato, con accesso pedonale e carraio dal cortile pertinenziale, autorimessa composta di unico vano, collegata ai piani soprastanti dalle scale comuni.

Superficie commerciale: Alloggio al piano terreno sub. 3 mq 112,56; Alloggio al piano primo sub. 4 mq 130,18; Autorimessa al piano interrato sub. 2 mq 237.

Dati catastali: **Catasto Fabbricati censuario di La Cassa, Foglio 11, particella 732 subalterno 1**, Beni Comuni non Censibili; **subalterno 2**, Categoria C/6, classe 2, mq 237, R.C. € 979,20 (l'autorimessa); **subalterno 3**, Categoria A/7, classe 1, vani 5,5, R.C. € 681,72 (appartamento al Piano Terreno); **subalterno 4**, Categoria A/7, classe 1, vani 5,5, R.C. € 681,72 (appartamento al Piano Primo). **Catasto Terreni censuario di La Cassa, Foglio 11, particella 732**, Ente Urbano di are 7,31 e **particella 731**, prato di classe 3[^] di are 1,80, RD 0,46; RA 0,37. **Con precisazione che il mappale 731 è un reliquato esterno alla proprietà recintata, allo stato occupato dal sedime della strada comunale.**

In ordine alla reale consistenza degli immobili come sopra descritti, lo scrivente segnala che le planimetrie catastali attualmente in atti, rappresentano correttamente l'immobile in oggetto, con precisazione che **il piano sottotetto presenta variazioni interne** concernenti nella formazione di tre locali mediante tramezzature interne e nel collegamento col piano sottostante da scaletta interna

Atto di provenienza: La vendita dell'immobile è soggetta all'osservanza dei patti, condizioni e/o vincoli contenuti e/o richiamati nell'Atto di compravendita a rogito Dott. atto di compravendita Notaio Giovanna Ioli di Torino del 16/03/2006 repertorio 53018/19676, registrato a Torino e trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Torino2 in data 06/04/2006 ai numeri 17763/11154, che si intende integralmente richiamato. Con il suddetto atto il debitore esecutato acquistava la piena proprietà del terreno Foglio 11 n. 682 (ora frazionato nelle particelle 731 et 732 con frazionamento n. 31836.1/2012 del 25/01/2012) su cui edificò il compendio in oggetto di vendita.

Si precisa che nell'atto Notaio Giovanna Ioli del 16/03/2006, le Parti davano atto che “ *il mappale 111, ora 682, è gravato da servitù di passaggio per la larghezza di metri 1, a partire dalla Via Giordanino fino a congiungersi con il mappale 419, a favore del mappale 282, di proprietà B. C. o aventi causa...*”

Situazione edilizia e urbanistica: Le ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di La Cassa, hanno prodotto i seguenti risultati: Permesso di costruire n. 165/2177 del 29/06/2006 per la costruzione di fabbricato di civile abitazione; D.I.A. n. 2740 del 07/07/2010 per variante al permesso n. 165/2177; Comunicazione di ultimazione lavori del 25/10/2011.

In dipendenza di quanto sopra riportato, il compendio residenziale in oggetto appare regolare sotto il profilo edilizio/urbanistico. Con precisazione che il sottotetto presenta tramezzature non assentite che formano locali accessori; inoltre è stata riscontrata una scaletta di collegamento fra il piano primo ed il sottotetto in muratura, come meglio indicato sommariamente nella planimetria esplicativa allegata. L'aggiudicatario dovrà pertanto regolarizzare le opere difformi procedendo al ripristino dello stato licenziato mediante la demolizione di quanto edificato in assenza di permesso (demolizione di tramezzi e della scaletta) con un costo stimabile in € 4.500,00. In alternativa, qualora ritenuto sanabile dall'Ufficio Tecnico, presentare D.I.A. in sanatoria e procedere all'aggiornamento delle planimetria catastali ad un costo presunto di € 4.000,00.

Certificazione energetica: Gli appartamenti al Piano Terreno e Primo (subalterni 3 et 4) sono provvisti di Attestati di Prestazione Energetica n. 2016/2059490015 del 30/03/2016 et 2016/2059490016 del 01/04/2016, che determinano per gli appartamenti in oggetto rispettivamente la classe "B" di efficienza energetica per l'appartamento al piano terreno (sub.3) e la classe "C" per l'appartamento al piano primo (sub.4).

Stato di occupazione: Occupato dal debitore esecutato.

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 proprietà 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;

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Geom. Domenico Vallino a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

PREZZO BASE: € 473.000,00 (Euro quattrocentosettantatremila/00);

OFFERTA MINIMA: € 354.750,00 (Euro trecentocinquantaquattromilasettecentocinquanta/00);

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.000,00 (Euro tremila/00);

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre le **ore 13,00 del giorno 11 marzo 2019 esclusivamente in via telematica** a norma degli artt. 12 e 13 del D.M. n. 32 del 26/02/2015.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Chiunque eccetto il debitore 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 Sul Portale delle Vendite Pubbliche e su quelli 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, che si consiglia di consultare.
- 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 13:00 del giorno 11 marzo 2019; 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 per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
- 7 La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico bancario su **conto corrente intestato alla procedura "RGE N. 43/2018" le cui coordinate IBAN sono: IT94J0200801118000105475444**; la cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte; Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.
- 8 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 utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo Pec del Ministero.
- 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 telematica 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. In caso di persona fisica coniugata con regime patrimoniale di comunione legale, indicare i dati completi del coniuge. Allegare alla busta telematica: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), copia del codice fiscale, certificato di stato civile o certificato di matrimonio. L'offerente, in ogni caso, dovrà dichiarare di voler richiedere le eventuali agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa. Se l'offerente è minorenni l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata nella busta telematica. 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 ed 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 telematica: copia della carta d'identità del legale rappresentate (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), copia dell'atto costitutivo o certificato camerale in bollo o altro documento equipollente da cui risulti l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società e dell'ente. 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.
- Allegare inoltre la documentazione attestante il versamento della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto (copia della contabile) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura. Inoltre dovrà essere allegata l'attestazione del versamento del bollo di € 16,00 pagato telematicamente secondo le istruzioni ricavabili dal manuale di presentazione dell'offerta;
- Inoltre quando l'offerta è formulata da più persone, occorre allegare copia anche per immagine delle procure rilasciate dagli 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 l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata.
- 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.

Il tutto ferma restando la necessaria produzione sempre per via telematica della documentazione a corredo dell'offerta (documenti di identità, codice fiscale, procura speciale in caso di più offerenti, documenti che giustificano i poteri del rappresentante della persona giuridica o dell'incapace).

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 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie Presso il Tribunale di Torino (Scala C – Piano IV – Atrio) 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 della piattaforma SpazioAste.

MODALITA' DELLA VENDITA

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno 12 marzo 2019 alle ore 16:00.

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.

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 avrà inizio il giorno 12 marzo 2019 alle ore 17:00 e terminerà il giorno 15 marzo 2019 alle ore 17:00; 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.

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

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.

Le offerte giudicate idonee abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

AGGIUDICAZIONE

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 15 marzo 2019 alle ore 18,00.

I partecipanti alla gara hanno la facoltà, ma non l'obbligo di presenziare a tale udienza.

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

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).

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

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.

Se tra i creditori vi è l'Istituto di Credito che ha concesso il mutuo fondiario all'esecutato, l'aggiudicatario, che non intenda profittare del mutuo fondiario, dovrà pagare direttamente all'Istituto mutuante, entro il termine indicato nell'offerta presentata, o comunque non oltre i centoventi giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese, nei limiti del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione con l'avvertimento che in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c..

L'aggiudicatario dovrà inoltre depositare presso lo studio del Delegato la quietanza del pagamento effettuato all'Istituto mutuante.

Viceversa l'aggiudicatario che intenda profittare del mutuo fondiario 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.

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

Custode è l'Istituto Vendite Giudiziarie Torino, con sede in Torino, Strada Settimo n.399/15, tel 011/485338 - 0111482822 - fax 011/488913; e-mail info@ivgtorino.it, immobiliari@ifir.it, richieste.visite@ivgpiemonte.it sito web www.ivgtorino.it. Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione o concordare i tempi dell'eventuale visita dovranno contattare per tali incombeni il Custode medesimo o i suoi incaricati.

La richiesta di visita dell'immobile deve essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.

PUBBLICITA'

Il presente avviso, omesso in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, sia:

- a) pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche unitamente alla perizia e ad alcuni allegati almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita.
- b) pubblicato sui siti internet www.astalegale.net , www.astegiudiziarie.it , www.tribunale.torino.it , 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, 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.

Torino, 03 dicembre 2018

Il professionista delegato

Avv. Gilberto Nuvolin

