

TRIBUNALE DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.E. 1341/2014**, delegata per le operazioni di vendita al Dott. **Daniele Busso**, con studio in Torino C.so Francia n. 23

Il sottoscritto delegato:

- vista l'ordinanza di delega del G.E. presso il Tribunale di Torino, Dott.ssa Maria Luciana DUGHETTI del 28/10/2015;
- visti gli artt. 591 bis e 576 c.p.c., così come modificati dal DL n. 83 del 27/06/2015 convertito con modificazioni in Legge n. 132 del 06/08/2015;
- ritenuto che debba disporsi tentativo di vendita senza incanto,



ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

per il giorno **10/09/2019 alle ore 15,30**, presso lo Studio Goffi Commercialisti Associati in Torino, C.so Francia n. 23 del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento posto al piano terzo o sottotetto (4° f.t.) dello stabile sito nel Comune di Beinasco (TO) via Alessandro Volta n. 2.

Alloggio composto da: monocamera con zona cottura e servizio igienico.

L'immobile è collegato internamente mediante porta a porzione di sottotetto non abitabile di cui non si fa menzione in nessun atto.

Detto sottotetto, per l'esigua altezza (h_{media} mt. 0,75) è difficilmente percorribile ma nella parte più alta (mt. 1,50 circa) è stata installata la caldaia per la

produzione del riscaldamento della calda sanitaria.

L'immobile pignorato risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Beinasco (TO) con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 8, mappale 81, sub 9, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Via Alessandro Volta n. 2, Rendita Catastale € 395,09, piano 3, proprietà 1/1.

Coerenze: distacco verso cortile comune su tre lati, vano scala comune, locale macchine ascensore ed altra u.i..

Sull'immobile non gravano diritti reali a favore di terzi così come indicato a pagina 6 e seguenti dell'elaborato di stima agli atti a firma del Geom. Federica Cosentino Via Romagnosi n. 5 Torino.

Non risulta alcun regolamento condominiale per lo stabile in cui è ubicata l'u.i. pignorata.

Si precisa altresì che:

- nell'atto di divisione del 14/07/1983 a pagina 7 sono indicate le parti comuni come: *“rimane di proprietà comune dei dividendi il terreno su cui insiste la casa e circostante la casa stessa; autorimessa di circa mq 300 che è stata costruita a fianco alla casa e che è stata denunciata N.C.E.U. in data 22 dicembre 1978 al numero 92; tutte le scale, il passaggio ad ogni singolo lotto tramite scale, il passaggio al locale autorimessa, le fosse settiche, le tubazioni dell'acqua potabile, gli allacciamenti della luce, gas, ecc. e quant'altro considerato comune per legge, uso e destinazione”*;
- nell'atto di provenienza dell'esecutato del 18.12.2008 all'art. 2 viene riportato che: *“sono compresi nella vendita tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e*

consuetudine". Al successivo articolo 3 fa riferimento anche all'atto di

divisione del 14.07.1983.

L'immobile risulta non occupato.

Dall'elaborato peritale depositato agli atti, a pagina 9 e seguenti, risultano segnalate irregolarità edilizie le cui modalità per la regolarizzazione vengono indicate nelle medesime pagine.

L'immobile è dotato di A.P.E. rilasciata il 10.03.2013 attestante classe energetica D, indice di prestazione energetica Epi 147,2644 kWh/mq.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni condizione, clausola, pesi e oneri, che si intendono integralmente trascritti e riportati ed indicati nell'elaborato peritale di stima in atti.

La vendita **SENZA INCANTO** avverrà alle seguenti condizioni:

- a) prezzo base: **Euro 22.000,00 (euro ventiduemila/00);**
- b) offerta minima Euro 16.500,00 (euro sedicimilacinquecento/00);
- c) termine per il deposito delle offerte in busta chiusa e della relativa cauzione: **09/09/2019 ore 12,30;**
- d) apertura delle buste: **10/09/2019 ore 15,30;**
- e) udienza per gli incumbenti di cui all'art. 572 c.p.c. e per l'eventuale gara: 10/09/2019 ore 15,30;
- f) termine per il deposito del saldo prezzo di aggiudicazione **novanta giorni** dall'aggiudicazione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) Il lotto unico immobiliare è posto in vendita senza incanto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, al prezzo base di Euro 22.000,00 (Euro ventiduemila/00).

2) Ai sensi dell'art. 571, secondo comma, c.p.c. l'offerta non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al predetto prezzo base. L'offerta minima per la partecipazione alla vendita senza incanto, pertanto, non è efficace se è inferiore a Euro 16.500,00 (Euro sedicimilacinquecento/00).

3) L'apertura delle buste avrà luogo il giorno **10 settembre 2019, alle ore 15,30**; l'udienza per gli incumbenti di cui all'art. 572 c.p.c. e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo il giorno **10 settembre 2019, alle ore 15,30**, presso lo Studio Goffi Commercialisti Associati in Torino, C.so Francia n. 23.

Nel caso di unica offerta, all'udienza sopra indicata il sottoscritto professionista delegato, sentite le parti, delibererà, ai sensi dell'art. 572 c.p.c, sulla convenienza della medesima. In caso di più offerte il sottoscritto professionista delegato disporrà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c, la contestuale gara sull'offerta più alta tra tutti gli offerenti presenti, personalmente o a mezzo di loro mandatario munito di procura speciale per atto pubblico o autenticata nella firma da notaio.

Nel caso di gara tutte le condizioni (prezzo di partenza della gara, eventuali aumenti minimi, tempo massimo tra un'offerta e l'altra, criteri per la scelta dell'offerta migliore, criteri per la scelta dell'offerta nel caso di offerte di pari importo ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesioni, e quant'altro necessario o opportuno) verranno determinate in udienza

dal professionista delegato.

4) Chiunque intenda fare offerta dovrà depositare presso lo Studio Goffi Commercialisti Associati in Torino, Corso Francia n. 23, almeno un giorno prima della data fissata per l'esame delle offerte, e cioè **entro le ore 12,30 del giorno 09 settembre 2019**, una dichiarazione di offerta in busta chiusa, busta che dovrà contenere altresì l'apposita cauzione di cui al punto 6 che segue.

5) A norma dell'art. 571, primo comma, c.p.c ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) munito di procura, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Come precisato al paragrafo che precede, soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c, richiamato dall'art. 571, primo comma, c.p.c.

Non è possibile fare l'offerta in busta chiusa nella vendita senza incanto mediante procuratore generale o speciale.

E' possibile dare mandato speciale, conferito per atto pubblico notarile o per scrittura privata autentica nelle firme avanti notaio, per partecipare alla gara sull'offerta più alta nella vendita senza incanto.

La busta chiusa deve contenere dichiarazione di offerta, da redigersi in bollo da euro 16,00 ogni quattro pagine o frazioni di quattro pagine o nel diverso importo vigente di tempo in tempo. La dichiarazione di offerta deve essere redatta come segue:

– **per le persone fisiche:** la dichiarazione di offerta deve essere sottoscritta, a norma dell'art. 571 c.p.c, personalmente dall'offerente o

dal procuratore legale e deve riportare i seguenti dati: nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile con indicazione, se la persona è coniugata, del relativo regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni), residenza e recapito telefonico dell'offerente.

L'offerta, a pena di inefficacia, di una somma non inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato al punto a), nonché i tempi e le modalità di pagamento del prezzo offerto e ogni altro elemento eventualmente utile saranno presi in esame ai fini della valutazione della convenienza dell'offerta.

Si precisa che non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a novanta giorni dall'aggiudicazione.

All'offerta devono essere allegati: copia della carta d'identità o di altro documento di riconoscimento e copia del tesserino del codice fiscale sia dell'offerente sia, ove ricorra il caso, del procuratore legale;

- **per le società e gli altri enti:** la dichiarazione di offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve riportare i seguenti dati: ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione nel registro delle imprese, codice fiscale, recapito telefonico; l'offerta, a pena di inefficacia, di una somma non inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato al punto a), nonché i tempi e le modalità di pagamento del prezzo offerto e ogni altro elemento eventualmente utile saranno presi in esame ai fini della valutazione della convenienza dell'offerta.

Si precisa che non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a novanta giorni dall'aggiudicazione.

All'offerta devono essere allegati: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità) del legale rappresentante, copia del codice fiscale del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo e/o del certificato camerale e/o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente, copia di documento attestante il codice fiscale della società o ente.

6) All'offerta, da chiunque presentata, deve essere allegato, a pena di inefficacia, assegno circolare non trasferibile, intestato a "Esec. Imm. 1341/2014", per una somma pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

7) Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al professionista delegato per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al delegato per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.

Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

8) L'offerta è irrevocabile per 120 giorni a decorrere dalla data di presentazione.

9) A norma dell'art. 571 c.p.c. l'offerta e la relativa cauzione devono essere depositate in busta chiusa all'esterno della quale devono essere annotati

unicamente:

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta (che può essere soggetto diverso dall'offerente);
- il nome del professionista delegato alla vendita;
- la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti.

10) Il residuo prezzo, dedotta la cauzione già versata, deve essere versato nel termine di cui sopra. L'immobile è gravato da mutuo fondiario pertanto 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 in cui 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, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 385/93, profittare 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 di detta facoltà dovrà pagare direttamente all'Istituto mutuante, entro lo stesso termine del saldo prezzo,

la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese.

Contestualmente al versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare la somma che gli sarà indicata entro quindici giorni dall'udienza dal professionista delegato in conto spese, salvo conguaglio.

Si precisa che non è consentito che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente.

In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c, come richiamato dall'art. 574 c.p.c, e sarà, pertanto, dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione versata verrà confiscata, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa alla vendita 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 del Tribunale di Torino, salvo modificazioni e aggiornamenti.

La procedura non fornisce comunque garanzia alcuna circa il buon fine dell'eventuale finanziamento richiesto.

L'omesso versamento nei termini del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese produrrà in ogni caso le conseguenze di legge, anche se dipeso dal mancato perfezionamento, dallo scioglimento, dalla risoluzione o comunque dal venir meno del rapporto con la banca.

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al sottoscritto professionista delegato alla vendita, con studio in Torino C.so Francia n. 23 (tel. 011 4334200 – mail: daniele.busso@studiogoffi.com). Gli interessati hanno facoltà di contattare il sottoscritto professionista delegato e custode giudiziario al suddetto recapito per consultare gli atti della vendita, ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita. Le richieste di visita dell'immobile devono essere effettuate soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche l'apposito bottone “prenota visita immobile” con l'inserimento dei dati richiesti.

PUBBLICITÀ' STRAORDINARIA

Il presente avviso dovrà essere a cura del professionista delegato e con spese a carico del creditore procedente -sia: (a) pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche; (b) inserito sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it e www.tribunale.torino.it unitamente a copia della presente ordinanza e della relazione peritale, il tutto almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

DISPONE

la comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza della vendita senza incanto al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora l'aggiudicazione non abbia luogo.

Torino, 06 giugno 2019

Il Professionista delegato

Dott. Daniele Busso