

## **TRIBUNALE DI TORINO**

### **Esecuzione immobiliare n° 307/2022**

Nella procedura di espropriazione immobiliare di cui sopra, delegata per le operazioni di vendita all'avv. Daniele Cirio, con studio in Torino, piazza Peyron 28,

promossa da

### **AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Professionista Delegato avvocato Daniele Cirio,

#### **vista**

. l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Torino dottoressa Noli del 7 novembre 2024,

### **ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**

### **MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

della proprietà di ½ del seguente bene immobile, da vendersi nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova.

### **LOTTO UNICO**

### **QUOTA PARTE DI 1/2**

della piena proprietà del seguente bene immobile sito nel comune di Torino, al civico numero 4 di via Gaspare Spontini.

L'immobile ad uso abitativo è posto al secondo piano (terzo fuori terra) ed è composto di ingresso, cucinino con tinello, camera, bagno, ripostiglio e due balconi, dei quali uno con affaccio su strada ed uno interno cortile.

L'alloggio presenta inoltre una cantina di pertinenza al piano interrato.

L'appartamento (distinto con il n. 6 nell'elencazione condominiale) è posto alle coerenze: via Spontini, altra unità immobiliare, cortile, vano scala, altra unità immobiliare.

La cantina (distinta con il n. 6 nell'elencazione condominiale) è posta alle coerenze: sottosuolo di via Spontini, altra cantina, corridoio comune, altra cantina.

L'appartamento e la cantina sono censiti al Catasto Fabbricati del comune di Torino al foglio 1130, mappale 211, sub 8, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, sup. catastale 55 mq (escluse aree scoperte 53 mq), rendita € 472,56.

### **VINCOLI E ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

In data 12 febbraio 1957, con pratica n. 1957-1-40126, in riferimento alla costruzione edilizia dei maggiori fabbricati condominiali siti in via Spontini n. 4 e Via Montanaro n. 70, le proprietà cadenti sull'area si impegnavano a stipulare, con intervento della Città di Torino, un atto per vincolare il muro divisorio tra le proprietà in altezza (H max = 4,00 m). Detto vincolo risultava sancito nell'atto dell'11 settembre 1909 a rogito del notaio Cassinis Giambattista, registrato in Torino il 13 settembre 1909 al n. 1260. Si richiamano inoltre i vincoli e le servitù espressamente richiamati nel Regolamento di condominio e riguardanti i rapporti tra gli stabili di via Montanaro n. 70 angolo Spontini (lotto A), via Spontini n. 4 (lotto B) e dei bassi fabbricati nel cortile (lotto C).

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

In ottemperanza al D.P.R. 380/2001 ed alla legge 47/85, la situazione urbanistica risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale, dagli accertamenti e dai controlli eseguiti dal perito in sito e presso l'Ufficio Tecnico del comune di Torino, è la seguente:

Lo stabile, di cui l'appartamento in oggetto è parte, è stato realizzato in forza del seguente provvedimento edilizio:

. permesso di costruire n. 1126 del 1958 (prot. n. 1958-1-10298);

. licenza di abitabilità rilasciata il 3 ottobre 1958 al n. 524 (prot. n. 1958-2-2016).

### **Regolarità edilizia**

In fase di rilievo del bene in oggetto sono state rilevate lievi difformità rispetto a quanto rappresentato nel permesso di costruire del 1958.

Nello specifico è stata rilevata:

- . la realizzazione e demolizione di spallette;
- . la demolizione di tramezzi;
- . lo spostamento di una porta.

Dovrà dunque essere regolarizzata la situazione edilizia con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

### **Regolarità catastale**

In relazione all'art. 29, comma 1 bis, L. 52/1985 (come modificato dal d.l. 78/2010, convertito dalla L. 122/2010), si riferisce che la scheda catastale è difforme rispetto allo stato di fatto rilevato per la realizzazione di spallette e lo spostamento di una porta interna.

Dovrà dunque essere predisposta una denuncia di variazione Docfa a firma di un tecnico abilitato.

### **Attestato prestazione energetica**

Dalla ricerca effettuata sul Sistema Piemonte, sistema SIPEE (Sistema Informativo Regione Piemonte) l'immobile risulta privo di certificazione energetica.

### **SPESE CONDOMINIALI**

In ordine alle spese condominiali afferenti l'immobile in oggetto, il perito riferisce quanto segue:

- . il consuntivo delle spese condominiali ordinarie relativo al 2022 ammontava ad euro 721,00;

- . il preventivo delle spese condominiali ordinarie del 2023 ammontava ad euro 816,00;
- . il consuntivo delle spese condominiali ordinarie del 2023 ammontava ad euro 794,58;
- . gli arretrati del periodo 2023 della gestione ordinaria ammontano ad euro 510,00;
- . il preventivo per la gestione condominiale ordinaria relativa al 2024 è di euro 952,00 (oltre agli importi arretrati relativi al 2023 su menzionati).
- . il consuntivo della gestione del riscaldamento (stagione 2023/2024) era di euro 120,00, relativo alla quota fissa.

Alla data dell'11 marzo 2024 non risultavano deliberate spese straordinarie.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare risulta libero. Il Giudice dell'Esecuzione ha già provveduto ad emettere l'ordine di liberazione, la cui esecuzione verrà attuata dal custode giudiziario infra indicato a spese della procedura esecutiva de qua.

#### **CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA**

##### **relativa a ½ dell'immobile pignorato**

- 1) **prezzo base: euro 25.000,00**
- 2) **offerta minima: euro 18.750,00**
- 3) **aumenti minimi in caso di gara: euro 1.000,00**
- 4) **termine di presentazione delle offerte: ore 12.00 del 24 febbraio 2025**
- 5) **IBAN C.C. per deposito cauzione: conto corrente intestato a “Esecuzione Immobiliare N. 307/2022”, le cui coordinate IBAN sono: IT67 N030 4801 0000 0000 0097 203**

6) data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: **ore 15.00 del 25 febbraio 2025** in Torino, piazza Peyron 28

7) data, ora e luogo e inizio operazioni di vendita: **25 febbraio 2025 al termine dell'apertura e disamina delle offerte pervenute** in Torino, piazza Peyron 28

8) data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **28 febbraio 2025 alla stessa ora**, salva autoestensione automatica.

9) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.a. ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it));

\*\*\*

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: 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.

**NB:**

**A pena di inammissibilità dell’offerta pertanto:**

- 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.**

**Il tutto ferma restando la necessaria produzione sempre per via telematica della documentazione a corredo dell’offerta.**

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 presso il proprio studio in Torino, piazza Peyron 28.

### **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](mailto: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 pec di trasmissione dell'offerta.

### **CONTENUTO DELLE OFFERTE**

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, deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, le cui coordinate IBAN sono: **IT67 N030 4801 0000 0000 0097 203.**

**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 ristorno, 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 ED 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 stesso del gestore della vendita. Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (IV piano scala C – 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 delle piattaforme.

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

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](http://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 quindi inizio il 25 febbraio 2025 al termine dell'apertura e disamina delle offerte pervenute e terminerà il giorno 28 febbraio 2025 alla stessa ora;** 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 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. 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. 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.

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.

Insieme al prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario. 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 10,30 alle ore 12,30.

### **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](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

## **CUSTODIA**

Custode è l'avv. **Daniele CIRIO**.

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione, dovranno contattare per tali incombeni il Custode al seguente numero di telefono 348 60.43.260 - 011 437.17.88 o all'indirizzo mail [avv.cirio@virgilio.it](mailto:avv.cirio@virgilio.it)

**NB: 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.**

Le visite degli immobili richieste dagli interessati 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 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](http://www.astalegale.net) e [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.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, 13 novembre 2024

Il Professionista delegato