

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Dott. Alessandro Conte, dottore commercialista con studio in Torino, Corso Svizzera n. 30, delegato per le operazioni di vendita relative **all'espropriazione immobiliare n. 586/2023** dal G.E. Dott.ssa Nicoletta Aloj con ordinanza del 8/11/2024

**ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA**

ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 22 d.M. 32/2015

della piena proprietà del seguente immobile:

**LOTTO UNICO – TORINO, VIA MICHELE BERRINO N°15/1 - PIENA PROPRIETA'**

Oggetto della vendita è la piena proprietà di un'unità abitativa sita in Torino in Via Michele Berrino n°15/1.

Oggetto della vendita è così composto con ingresso dal civico n. 15/1 scala "D":

- al piano primo (II f.t.): alloggio composto di soggiorno con cucinino, una camera e servizi, distinto con il numero "52" (cinquantadue) nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio; coerenze: soprassuolo su interno di Via Berrino, alloggio "51", pianerottolo, vano scala, soprassuolo del cortile condominiale, alloggio "56" avente accesso da altra scala;
- al piano sotterraneo: un locale ad uso cantina, distinto con il numero "52" (cinquantadue) nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio; coerenze: sottosuolo dell'interno di Via Berrino, cantina "51", corridoio comune, cantina "53".

L'unità immobiliare pignorata fa parte di edificio di tipo condominiale, denominato "CONDOMINIO BERRINO", sito nel Comune di Torino, con ingressi dai civici numeri 9, 11, 13, 15/1, 15/2 et 15/3, elevato a otto piani fuori terra, oltre ad un piano interrato ed un piano sottotetto, e servito da sei scale distinte rispettivamente con le lettere "A", "B", "C", "D", "E" ed "F" e distinto

nella mappa del Catasto Terreni al Foglio 1036 particella 217. Il fabbricato è dotato di ascensori e citofoni apriporta ed è privo del servizio di portineria.

Si precisa che la descrizione letterale riportata nel titolo di provenienza non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto è stato eliminato il cucinino ed ampliata la zona giorno creando un angolo cottura.

Trattandosi di locali facenti parte di edificio condominiale, saranno inoltre da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare, quali risultano dal Regolamento di Condominio, nonché per Legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

In merito a dotazioni, impianti e finiture interne si riferisce quanto appresso: impianto elettrico: in maggior parte sottotraccia con frutti ad incasso; impianto idrico-sanitario: unico servizio igienico provvisto di tazza wc, vasca, lavabo-arredo con cassetti e bidet; impianto di riscaldamento: centralizzato collegato a radiatori a colonna, con presenza di ripartitori, acqua calda sanitaria prodotta da caldaia autonoma modello VAILLANT TurboMAG installata sul balcone.

La superficie commerciale delle u.i. oggetto di vendita è di 65 mq.

### **Dati catastali**

L'unità immobiliare oggetto di vendita risultano censite al Catasto Fabbricato come segue:

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>z.c.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>vani</i>	<i>Sup.</i>	<i>R.C.</i>
1036	217	52	3	A/3	5	3,5	65 mq	325,37

Torino, Via Michele Berrino n°15/1 - piano 1-S1;

I suddetti dati catastali risultano aggiornati in seguito alla variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

I suddetti dati catastali risultano aggiornati a seguito della variazione del 21/02/2006 Pratica n. TO0077524 per variazione identificativo e allineamento mappe (n. 38795.52/2006). I precedenti dati catastali erano Foglio 32, part 483, sub 52.

### **Provenienza**

L'unità è pervenuta agli esecutati, per la quota di ½ ciascuno e quindi per la piena proprietà, in forza atto di compravendita a rogito Notaio MARTINO Roberto rep. 37008/24456, emesso il 26/10/2020 trascritto presso l'A.d.E - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino<sup>1</sup> ai nn. rp./rg. 26603/36886 in data 03/11/2020.

### **Stato di occupazione**

L'unità immobiliare risulta libera da persone ma occupata da mobilia. Al sopralluogo del Custode si è provveduto alla sostituzione della serratura ed a entrare in possesso dell'immobile. Il Giudice dell'Esecuzione ha provveduto ad emettere l'ordine di liberazione.

### **Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri di natura giuridica, gravanti sugli immobili**

#### **Regolamento condominio**

Lo stabile risulta regolato da Regolamento di Condominio, depositato con atto a rogito Notaio Letizia BASSO di Torino repertorio n. 13770/455 del 23.07.2002, registrato a Moncalieri il 7 agosto 2002 al numero 1919. La copia del Regolamento di Condominio rilasciata dall'amministratore pro-tempore, risultante quale allegato "D" all'atto a rogito Notaio Salvatore BARBAGALLO Repertorio 8859 del 22/07/2002, riporta nelle tabelle millesimali di "VIA BERRINO N. 15/1 sc. D". Si ritiene pertanto corretto considerare tale atto quale Regolamento dello stabile, nel quale l'alloggio posto al piano primo con cantina al piano interrato, oggetto di stima, è individuato con il n. 4 e ad esso competono le seguenti carature millesimali: 10,12/1000 per proprietà - TABELLA "A"; 37,50/1000 per compartecipazione spese scale - TABELLA "B" (vedasi art. 30); 55,47/1000 per compartecipazione spese illuminazione - TABELLA "C"; 14,00/1000 per compartecipazione spese ascensore - TABELLA "D"; 10,08/1000 per compartecipazione spese riscaldamento - TABELLA "E". Si rimanda ad una lettura integrale del regolamento a cura dell'aggiudicatario. Dalla lettura si evince inoltre che il cortile posto a Ovest è di pertinenza del fabbricato ed assolve la funzione di lastrico dell'autorimessa che è attigua al Condominio. Lo stabile è quindi titolare della servitù di passaggio pedonale di accesso al cortile, per cui tutti i condomini dovranno partecipare alle relative spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nella misura del 5

per cento sull'importo totale (percentuale da ripartirsi in base alle quote millesimali di proprietà di ciascun condomino). I vialetti che si trovano fra i due stabili (via Berrino nn. 15/1 - 15/3 - 15/5 in precedenza identificato al mapp. 483- sub. 98 e via Berrino n. 15/2 - 4 in precedenza identificato al mapp. 484), servendo i portoni di ingresso di entrambi, sono da considerarsi parti comuni uguali ai due stabili e indivisibili. Un'idonea convenzione avrebbe dovuto essere stipulata fra le amministrazioni dei due stabili per regolare la manutenzione ordinaria e straordinaria dei vialetti comuni e la loro pulizia, ma dalle indagini condotte dal CTU presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1 non è stato possibile reperire alcuna informazione e/o nota di trascrizione.

Millesimi condominiali: 10,12.

### **Spese condominiali**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.453,78; Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00; Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €2.551,44 da ricondursi a spese riscaldamento stagione 2023/2024 e spese gestione ordinaria 01.01.2023/31.12.2023. Oltre a tali spese sono state segnalati anche insoluti relativi ai lavori eseguiti a partire dal 2021 sulle facciate esterne per un importo complessivo pari ad € 1.958,00 e relativi ad opere per prevenzione incendi pari ad € 144,00.

Si precisa che l'aggiudicatario dovrà farsi carico, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, della situazione debitoria e del pagamento delle spese condominiali limitatamente alla gestione condominiale in corso ed all'anno solare precedente, da richiedere all'amministratore di Condominio.

### **Accertamento regolarità edilizie**

PRATICHE EDILIZIE: In base alla lettura del Regolamento di Condominio, del titolo di provenienza ed alle verifiche effettuate dal CTU presso l'archivio edilizio della città di Torino, è stato possibile accertare che il fabbricato di cui fa parte l'U.I. pignorata è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 in virtù dei seguenti titoli edilizi: pratica edilizia prot. n. 1957-1-21526 del 31.12.1957 per costruzione di n. 4 edifici per civile abitazione. Pratica registrata all'indirizzo

"VIA LANZO 171". Si precisa che all'interno del fascicolo non è stato reperito provvedimento per cui tale pratica è da considerarsi PRATICA INEFFICACE. pratica edilizia prot. 1957-1-200006 del 1957 ed all'indirizzo "via LANZO 175" riportante nei registri il rilascio di Licenza edilizia n. 2665 del 17.10.1960. Tale pratica non risulta reperibile presso l'archivio, per cui nulla il ctu può riferire nel merito - PRATICA IRREPERIBILE; pratica edilizia prot. n. 1966-1-40084 del 25.01.1966 - Licenza edilizia n. 1842 del 17.06.1966 per variante al progetto di cui alla L.E. n. 2665 del 17.10.1960, consistenti in modifiche interne e di facciata di edificio in Torino, via Michele Berino nn. 9-11-13-15 int. 1-3-5 - varianti al fabbricato denominato "CASA D" – si precisa che all'interno del fascicolo risulta assente elaborato grafico relativo alle planimetrie e che sono presenti unicamente disegni dei prospetti e delle sezioni. Pratica registrata all'indirizzo "VIA BERINO MICHELE 9 int.1,3," pratica edilizia prot. n. 1967 2 10195 del 06.04.1967 - Licenza di abitabilità od occupazione n. 767 del 31.08.1967 - a seguito di rilascio della licenza d'uso opere in conglomerato cementizio Prefettura Torino, Divisione IV prot. n. 12311/23246 del 05.07.1966. Pratica edilizia registrata all'indirizzo "Via BERINO MICHELE 9 sc.". In merito all'unità immobiliare pignorata è stata presentata pratica in sanatoria: pratica edilizia prot. n. 2011 20 12649 del 30.05.2011 - Comunicazione di Inizio Lavori (CILA) per opere di manutenzione straordinaria - presa d'atto per opere già eseguite (dichiarate ultimate in data 31/12/2020), per ampliamento del ripostiglio. Recentemente è stata presentata pratica edilizia prot. n.2021 20 16556 del 14.07.2021 relativa ai lavori eseguiti sulle facciate esterne.

**CONFORMITÀ EDILIZIA:** In riferimento allo stato attuale, è stato possibile accertare che l'unità immobiliare non presenta difformità edilizie che, come da indicazioni dell'art. 32 (variazioni essenziali) e dell'art. 33 (difformità totale) del D.P.R. n. 380/2001 (T.U.E.) del 6 giugno 2001, possano risultare ostative al trasferimento. Si sono tuttavia riscontrate alcune modifiche tra lo stato rilevato e quanto rappresentato nell'ultimo progetto approvato con la pratica edilizia CILA del 2011, consistenti in: omessa installazione della porta di chiusura dell'ingresso, per cui viene a mancare la necessaria funzione di antibagno di quest'ultima - opera non mantenibile in quanto in

contrasto con la normativa igienico edilizia e con il regolamento edilizio del comune di Torino; demolizione dei tramezzi a delimitazione del locale cucinino con conseguente ampliamento della zona giorno - opera mantenibile con la presentazione di una pratica in sanatoria. il CTU allega al n. 8 della perizia una planimetria indicativa dello stato attuale, con alcune misure rilevate durante il sopralluogo, precisando che si sono riscontrate lievi differenze con quelle indicate a progetto rientranti nelle tolleranze costruttive di cui al DPR 380/2001, fatta eccezione per le aperture di cui più oltre si riferisce. La porta ad oggi assente tra l'ingresso e la zona giorno dovrà essere nuovamente installata, poiché in assenza del serramento verrebbe meno la funzione di antibagno dell'ingresso. Dovrà inoltre essere utilizzato il ripostiglio come "locale di sgombero", poiché al momento attuale sono presenti arredi (tavolo con sedie ed armadio) che lasciano presagire una diversa funzione con presenza continuativa di persone. Una volta realizzato il tramezzo di separazione con porta divisoria tra ingresso e zona giorno, potrà essere presentata pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione della zona giorno, più ampia rispetto a quanto autorizzato. L'eventuale aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà avvalersi dell'opera di un professionista abilitato per presentare una pratica edilizia CILA "tardiva" ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del D.P.R. 380/2001, soggetta alla corresponsione di sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00. Ai fini della mantenibilità dell'intervento occorrerà verificare il rispetto dei requisiti minimi di superficie aeroilluminante. Nel merito si precisa che nell'allegato n. 8 della perizia sono state riportate in corrispondenza delle aperture rispettivamente la larghezza e l'altezza del "foro muro esterno" e non dell'effettiva area libera di luce ed aria al netto del telaio. Su quest'ultima dovranno essere effettuate le verifiche. Si ritengono in ogni caso errate le misure indicate nella planimetria allegata alla CILA del 2011, in quanto superiori al "foro muro esterno" misurato dal CTU. Si ritiene infine utile precisare che l'eventuale aggiudicatario, in alternativa alla presentazione di pratica in sanatoria, potrà decidere di ripristinare lo stato autorizzato, rimuovendo gli abusi sopradescritti e ripristinando lo stato legittimo in conformità all'elaborato grafico allegato alla pratica soprariportata.

CONFORMITÀ CATASTALE: La planimetria catastale è difforme dallo stato rilevato nel corso del sopralluogo, poiché rappresenta i tramezzi divisorii tra il cucinino ed la zona giorno ad oggi mancanti. Tale intervento modifica la rendita dell'immobile, che secondo la vigente normativa viene calcolata sulla base dei vani catastali. L'aggiudicatario dovrà pertanto incaricare un professionista abilitato alla presentazione di necessaria denuncia di variazione catastale Doc.Fa., i cui costi possono essere stimati in circa € 500,00, comprensivi di onorario professionale e tributi, od in alternativa ripristinare lo stato autorizzato in conformità alla scheda catastale.

CONFORMITÀ URBANISTICA: L'immobile ricade in zona urbana consolidata residenziale mista 2.00 - residenza AREA R1, con indice di edificabilità fondiario (I.F.) 0,6 mq/mq, normata dall'art. 8 delle Norme Tecniche di attuazione del vigente P.R.G.C.. Si allega al n. 12 estratto urbanistico prelevato dal sito Torino Facile, da cui si evince anche che la zona ricade in area "parte piana: classe di stabilità I(P)", secondo la tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica". Si ritiene utile precisare che lo scrivente ha preso visione dello stabile solo dall'esterno, ed internamente solo delle parti comuni, per cui non è possibile dare riscontro certo del rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura e della superficie coperta dell'intero fabbricato.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

### **Certificazione Energetica**

Non risulta redatto e trasmesso l'Attestato di prestazione Energetica (A.P.E.).

A questo punto, il professionista delegato dott. Alessandro Conte,  
viste le modifiche apportate al codice di procedura civile dal D.L. 27 giugno 2015 n. 83 convertito con modificazioni in Legge 6 agosto 2015 n. 132,  
visti gli artt. 591 co. 2 e 569 co. 3 c.p.c.,  
a parziale modifica dell'avviso di vendita in atti,

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**

alle seguenti condizioni:

- 1) LOTTO UNICO - prezzo base: **Euro 45.400,00 (quarantacinquemilaquattrocento/00);**  
offerta minima: **Euro 34.050,00 (trentaquattromilacinquanta/00);**  
rilancio minimo in caso di gara: **Euro 1.000 (mille/00);**
- 2) termine per il deposito delle offerte telematiche: **entro il 17/02/2025 ore 12.30** esclusivamente in via telematica mediante il Portale delle Vendite Pubbliche;
- 3) data ora per l'apertura delle buste (telematiche) e disamina di eventuali offerte pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita avverrà il giorno **18/02/2025 alle ore 12,00** dal portale accedendo con la propria area riservata;
- 4) inizio della gara competitiva: **inizio 18/02/2025 alle ore 12,00 – fine 21/02/2025 ore 12,00 (durata 3 giorni)** salvo auto-estensione;
- 5) udienza di aggiudicazione del lotto avverrà il giorno **21/02/2025 ore 12,00** dal portale accedendo con la propria area riservata;
- 6) IBAN CAUZIONE: IT59S0883301000000000010961;
- 7) Gestore della Vendita: Astalegale.net Spa – portale SpazioAste;

#### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA:**

**CHI PUÒ PARTECIPARE:** Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

Il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente.

Possono presentare offerta anche i legali "per persona da nominare" con procura notarile disposta prima dell'asta e con dichiarazione esplicita entro 3 giorni dalla data di aggiudicazione delle generalità della persona per la quale il procuratore ha presentato l'offerta così come disposto ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

L'Offerta per la vendita telematica (art. 12 D.M. 32/2015) dovrà contenere:

- 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 (si considera la partecipazione all'asta quale un atto di straordinaria amministrazione e pertanto chi partecipa all'asta dovrà dimostrare di possedere tale requisito);
- 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. Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare;
- soggetto extracomunitario: dovrà essere allegata nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità.

### **LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche e cartacee, 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, Corso Svizzera n°30.

### **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 12:30 del 17/02/2025, 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.

### **CONTENUTO DELL’OFFERTA TELEMATICA**

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 TELEMATICA**

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 Banca di Credito Cooperativo di Casalgrasso e Sant’Albano Stura le cui coordinate IBAN sono: IT59S088330100000000010961.

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” SENZA INDICAZIONE DEL NUMERO DI PROCEDURA.

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 PER OFFERTE TELEMATICHE**

L’offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo di euro 16 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 SU OFFERTE TELEMATICHE**

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.

### **MODALITA’ DELLA VENDITA**

**L’apertura delle buste telematiche e l’esame delle offerte avverranno nel giorno 18/02/2025 alle ore 12,00.** 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.

Relativamente alla vendita asincrona:

- 1) 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;
- 2) 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;

3) 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;

4) **La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno 18/02/2025 alle ore 12:00 e terminerà il giorno 21/02/2025 alle ore 12:00;** 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 auto-estensione);

5) Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS;

6) Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di auto-estensione, 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;

7) Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

### **AGGIUDICAZIONE**

**All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al 21/02/2025 ore 12:00.** 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**

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo in unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione (**ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta**), decorrente dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario o a mezzo assegno circolare **NON TRASFERIBILE** intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE 586/2023 e consegnato presso lo studio del Professionista Delegato.

**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.

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

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**

E' delegato custode il dott. Alessandro Conte. Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita. N.B. 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. Si fa presente che le visite

dell'immobile 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 almeno 50 giorni prima della vendita come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche; 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.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

\*\*\*\*\*

### **DISPONE**

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

Torino, 06/12/2024

Il Professionista delegato  
Dott. Alessandro Conte