

**VALENTINA LILLO**  
dottore commercialista  
C.so Matteotti 23 - 10121 Torino  
Tel: 011/19702089 – Fax: 011/0709059  
E-mail: [valelillo1981@libero.it](mailto:valelillo1981@libero.it)  
PEC: valentina.lillo@pec.it

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

Nella procedura esecutiva immobiliare R. G. E. n. 105/2024

Il Professionista dott.ssa Valentina Lillo con studio in Torino, corso Matteotti n. 23, delegato dal G.E. dott.ssa Sabrina Gambino con ordinanza di delega in data 12/11/2024

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

ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015

del seguente immobile:

**LOTTO UNICO**

**PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO, NEL COMUNE DI TORINO (TO) – Via Luigi Salvatore Cherubini n. 34, quartiere Barriera di Milano.**

L'appartamento sito al piano rialzato (1° f.t.), dotato di due arie, distinto con il n.1 nella planimetria allegata al regolamento di condominio, è composto da: disimpegno, tinello, cucinino, camera e servizi, oltre a cantina al piano interrato.

**Dati catastali:** L'immobile risulta così attualmente censito al Catasto Urbano del Comune di Torino: foglio 1148 particella 584 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana Urbana, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: via Cherubini Luigi Salvatore n°34, piano: S1-T, da Variazione modifica identificativo - allineamento mappe del 15/02/2006 pratica TO0068224. Gli attuali dati catastali derivano da Fg 49 n 139 sub 13.

**Coerenze:**

**alloggio** in senso orario: via Cherubini, stabile via Cherubini n°36, cortile comune, vano scala e androne.

**cantina** in senso orario: corridoio comune, cantina identificata con il numero 3, cortile comune e cantina identificata con il n.1.

**Stato occupazionale:** l'immobile risulta libero da persone.

**Provenienza:** atto di compravendita stipulato il 28/03/2003 a firma di notaio Eleuteri Gianluca ai nn. 25090 di repertorio, registrato il 14/04/2003 a Torino2 ai nn. 2654 serie 1T, trascritto il 04/04/2003 a Torino1 ai nn. 9745/14778.

**Situazione urbanistica ed edilizia:** dalla perizia di stima del geom. Alessandra Gravante, in atti, del 28/10/2024, in merito alla conformità edilizia, si rileva che: *“... Il vecchio locale servizi igienici, posto in balcone lato cortile, ad oggi è diventato un cucinino direttamente comunicante con il locale cucina, demolendo parte della muratura portante. Inoltre è stato realizzato un bagno interno, nel piccolo vano indicato in planimetria, posto tra la cucina e la camera da letto. Per la realizzazione del bagno interno sono state eseguite due nicchie, una per l'alloggiamento della doccia e l'altra per il lavandino. Anche in questo caso è stata demolita parte della muratura portante. (normativa di riferimento: D.L. 29 maggio 2024 n.69 coordinato con la Legge di conversione del 24/07/2024 n.105 - art. 36 bis comma 5) L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile ..”.*

Il Perito, in merito alla conformità catastale, ha inoltre rilevato che: *“ ..... L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile”.*

Dalle ricerche effettuate presso il sito della Regione Piemonte dal Perito, inserendo i dati catastali e l'indirizzo dell'appartamento, è emerso che per il bene immobiliare non è stata presentata alcuna certificazione APE.

Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto.

Per maggiori informazioni sulla regolarità edilizia, per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia del 28/10/2024 dell'Esperto della procedura esecutiva, consultabile sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

**Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti. La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche.**

000

**PREZZO BASE: euro 15.500,00 (quindicimilacinquecento/00);**

**OFFERTA MINIMA: euro 11.625,00 (undicimilaseicentoventicinque/00);**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 500,00 (cinquecento/00).**

#### **CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA**

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12,00 del giorno 10 marzo 2025** esclusivamente in via telematica (si veda il paragrafo SINTESI DELLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE).

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

L'offerta deve essere presentata in via telematica personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente).

L'offerta può essere presentata anche da avvocato per persone da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

A pena di inammissibilità dell'offerta:

1. il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;
2. in caso di offerta formulata da più persone il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15.

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](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.

La dichiarazione di offerta dovrà contenere:

- l'indicazione delle generalità e codice fiscale (e partita iva NEL CASO DI ACQUISTO IN REGIME DI IMPRESA), lo stato civile e il regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge;

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica, come sotto specificato, il certificato CCIAA dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
- In caso di offerta plurisoggettiva, all'offerta deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, qualora venga trasmessa a mezzo di normale casella PEC. La procura va redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;
- 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; l'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa.

**Dovrà essere allegata** la documentazione attestante il versamento effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura intestato **Esec. Immobiliare R.G.E. 105/2024 IBAN IT96Z0883301002000000010990**, presso Banca Territori del Monviso, della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto, indicando come causale "VERSAMENTO CAUZIONE"; in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, al netto degli oneri bancari. 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. Per quanto riguarda il pagamento della somma di € 16,00 per marca da bollo, si rinvia alle istruzioni contenute nel manuale utente per l'offerta telematica. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

**Dovranno essere allegati:**

**Persone fisiche:** copia della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità); copia del tesserino di codice fiscale; eventuale recapito telefonico; autocertificazione contenente l'indicazione dello stato civile e del regime patrimoniale della famiglia se l'offerente è coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, indicazione delle generalità e del codice fiscale del coniuge e copia dei relativi documenti.

**Società e altri enti:** copia della carta di identità del legale rappresentante, copia della visura camerale e copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri ed i dati della società o ente, eventuale recapito telefonico.

**Dovrà essere allegata** inoltre: indicazione delle modalità del saldo prezzo ed ogni altro elemento utile per la valutazione della convenienza dell'offerta,

I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

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.

**Risulta nominato gestore della vendita la società Aste Giudiziarie Inlinea spa.**

**ESAME DELLE OFFERTE E GARA**

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 lo studio Gerbino – Lillo, in Torino, corso Matteotti n. 23.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte **avverranno nel giorno 11/03/2025 alle ore 14,30**, alla presenza delle parti.

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 per la durata di tre giorni.

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

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

- 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 ed 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 immediatamente dopo constatata la validità delle offerte pervenute e terminerà il giorno VENERDI' 14 MARZO 2025 trascorsi 3 giorni dall'inizio della gara, ed allora si terrà udienza per l'aggiudicazione:** in caso di rilancio presentato nei 3 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;

- 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.

## **AGGIUDICAZIONE**

L'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato alla scadenza del termine previsto per la gara asincrona, all'offerente che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara, o dell'eventuale periodo di autoestensione.

Nell'immediatezza dell'epilogo della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva, alla presenza delle parti.

## **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 ed 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.**

### **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 il professionista delegato dott.ssa Valentina Lillo.

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 medesimo, al numero telefonico 011/19702089, o mediante richiesta scritta da inviarsi via e-mail all'indirizzo [valelillo1981@libero.it](mailto:valelillo1981@libero.it). La richiesta di visita dell'immobile deve essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.

Le visite dell'immobile richieste dagli interessati, sono fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9,00 alle ore 19,00 ed il sabato dalle ore 9,00 alle ore 13,00, previo accordo con il custode.

### **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.

## **SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

### **Comunicazioni**

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e nell'area messaggi personale disponibile sul portale. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti alla procedura.

È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

### **Assistenza**

È pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e su quelli dei gestori delle vendite 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.

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri ed all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

### **Predisposizione ed invio dell'offerta**

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 il 10/03/2025 alle ore 12,00; 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 presentate sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta.

### **Versamento della cauzione**

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, come indicato nell'avviso di vendita.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura sovraindicato nell'avviso di vendita.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo 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.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: versamento cauzione.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

### **PUBBLICITA'**

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

- a) inserito sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) unitamente al suo estratto, alla perizia in atti, il tutto almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- b) inserito almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita mediante pubblicazione dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria, sul Portale delle vendite Pubbliche, accessibile agli indirizzi <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://pvp.giustizia.it>, secondo le specifiche tecniche del Portale.

### **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.

Le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono effettuate a cura del professionista delegato presso lo studio Gerbino – Lillo sito in Torino, nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12.00.

Per informazioni telefonare al numero 011/19702089, e-mail [valelillo1981@libero.it](mailto:valelillo1981@libero.it).

Torino, 11/12/2024

Il professionista delegato  
Dott.ssa Valentina Lillo

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Valentina Lillo". The signature is written in a cursive style with some loops and flourishes.