

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'esecuzione immobiliare n. 476/2023** dal G.E. Dott.ssa Marta Barsotti con ordinanza del 05/03/2024

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 – SAN GIORIO DI SUSÀ (TO), VIA CARLO CARLI N°42 - PIENA PROPRIETA'

Oggetto della vendita è la piena proprietà di un'unità abitativa sita nel Comune di San Giorio di Susa (To) in Via Carlo Carli n°42.

Oggetto della vendita è una porzione di fabbricato a tre piani fuori terra, collegato da scala interna ed esterna, adibito ad abitazione di tipo economico, con annessa antistante porzione di cortile pertinenziale, che il CTU dichiara gravata da evidente servitù di passaggio a favore di terzi, il tutto entro stante ad area di mq 45 distinta nella mappa catastale al Foglio 1 particella n. 670.

L'appartamento oggetto di pignoramento è composto da:

- piano terreno (1° f.t.): locale ad uso cantina;
 - piano primo (2° f.t.): cucina accessibile da scala esterna su balcone;
 - secondo piano (3° f.t.): una camera, servizio igienico e balconi su due lati, accessibile da scala interna metallica di tipo a chiocciola.
 - *“antistante porzione di cortile pertinenziale”* come riportato dall'atto di provenienza del 2006;
- Coerenze: da nord in senso orario, cortile di uso comune, altre proprietà al Foglio 1 particelle 59, 587 e 653.

L'intero edificio sviluppa tre piano fuori terra. Immobile costruito nel 1920 ristrutturato nel 1973.

L'unità immobiliare presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, in evidente stato di abbandono.

L'edificio presenta struttura portante in muratura di pietrame, solai a volta in mattoni, copertura con orditura in legno, manto in tegole piane di cemento e lattoneria in lamiera preverniciata, rivestimenti esterni in intonaco a calce, balconi in cemento armato con ringhiere in ferro a barre verticali, serramenti esterni in legno, scala esterna in pietra con ringhiera in ferro ed è dotato di impianto elettrico, antenna TV e parabola e mancante di impianto di riscaldamento, mentre gli allacciamenti alla rete pubblica per approvvigionamento idrico ed elettrico e gas risultano disattivati. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di media 2,55.

La superficie commerciale della u.i. oggetto di vendita è di 74 mq.

Dati catastali

Le unità immobiliari oggetto di vendita risultano censite al Catasto Fabbricati come segue:

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>z.c.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>cons</i>	<i>Sup.</i>	<i>R.C.</i>
1	670	-	-	A/4	2	2,5 vani	-	63,27

San Giorio di Susa (To), Via Carlo Carli n°42 - piano T-1-2;

I suddetti dati catastali risultano aggiornati a seguito costituzione del 29/3/2005 pratica TO0133945 (mn°1834.1/2005).

Provenienza

L'unità è pervenuta all'esecutata, per la piena proprietà, con atto di compravendita stipulato il 07/02/2006 a firma di Notaio Paolo Bertani ai nn. 193698/25610 di repertorio, registrato il 9/2/2006 a Torino 3 ai nn 1661 serie 1T, trascritto il 13/02/2006 a Susa ai nn. 1505/1051.

Stato di occupazione

L'unità immobiliare risulta libera e in stato di abbandono ad eccezione del locale al piano terreno ad uso cantina, ingombro da rottami, masserizie e mobilio. *L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza*

al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

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

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune si evidenzia che, relativamente all'immobile pignorato non risultano vincoli riferiti agli usi civici, censi e livelli, di cui al n. 8 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c.. Il CTU rileva che l'unità è gravata da evidente servitù di passaggio a favore di terzi.

Non vi sono regolamenti di condominio e/o alcuna spesa condominiale.

SITUAZIONE URBANISTICA: PRG-piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. 117/34133 del 02/06/1994, l'immobile ricade in zona Urbana di vecchia formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 7.3 Norme Tecniche di Attuazione. Interventi consentiti, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione e cambio di destinazione, con eventuali ampliamenti-Tavola 8 centro storico.

Accertamento regolarità edilizie

PRATICHE EDILIZIE: Autorizzazione n°43-81, per lavori di rifacimento tetto, presentata il 20/05/1981, rilasciata il 27/07/1981 con il n.43-81 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

CONFORMITÀ EDILIZIA: Il Ctu ha rilevato le seguenti difformità: considerate le origini antiche dell'immobile e quanto rilevato nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune mediante richiesta di accesso agli Atti del 29/11/2023, le uniche opere autorizzate ed eseguite risultano quelle di rifacimento della copertura del fabbricato nell'anno 1981, mentre per le opere di "sostituzione del balcone in legno al piano 2°, con nuova costruzione in cemento ed incorporazione del gabinetto che attualmente si trova sul balcone al piano 1°, che risultano realizzate, benché richieste con istanza dell'allora proprietario in data 22/09/1973 ed approvate con parere favorevole dalla Commissione Edilizia nella seduta del 02/10/1973, non risulta rilasciato alcun provvedimento edilizio: pertanto

tali opere sono da considerarsi eseguite in assenza di autorizzazione. (normativa di riferimento: vigente). L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Studio e redazione pratica edilizia di sanatoria (art. 36 d.p.r. 380/01), sanzione, oneri e diritti di segreteria: €5.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta conforme.

CONFORMITÀ URBANISTICA: L'immobile risulta conforme.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: L'immobile risulta conforme.

Certificazione Energetica

Da verifica eseguita in data 06/12/2023 dal CTU presso il SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici, l'appartamento pignorato non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

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 8.000,00 (ottomila/00);**
offerta minima: **Euro 6.000,00 (seimila/00);**
rilancio minimo in caso di gara: **Euro 1.000 (mille/00);**
- 2) termine per il deposito delle offerte telematiche: **entro il 27/10/2025 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 **28/10/2025 alle ore 11,00** dal portale accedendo con la propria area riservata;
- 4) inizio della gara competitiva: **inizio 28/10/2025 alle ore 11,00 – fine 31/10/2025 ore 11,00 (durata 3 giorni)** salvo auto-estensione;
- 5) udienza di aggiudicazione del lotto avverrà il giorno **31/10/2025 ore 11,00** dal portale accedendo con la propria area riservata;
- 6) IBAN CAUZIONE: IT98E0883301000000000009445;
- 7) Gestore della Vendita: Aste Giudiziarie Inlinea Spa – portale Astetelematiche.it;

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** 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 27/10/2025, 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: IT98E088330100000000009445.

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 28/10/2025

alle ore 11,00. 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 28/10/2025 alle ore 11:00 e terminerà il giorno 31/10/2025 alle ore 11:00;** 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 31/10/2025 ore 11:00. 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 476/2023 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 (sotto la finestra "Aste immobiliari Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

E' delegato custode L'Istituto Vendite Giudiziarie (Torino Strada Settimo n. 399/15 - tel. 011-482822 - email richieste.visite@ivgpiemonte.it). 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, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.entietribunali.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, 15/07/2025

Il Professionista delegato
Dott. Alessandro Conte