

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA**

**Procedura Esecutiva: R.G.E.n. 1014/2024**

Il professionista delegato Avv. Febronia Pichilli, con studio in Torino in Piazza della Repubblica n. 4, nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa M. V. Chivazza con ordinanza del 05/06/2025, esaminata la relazione redatta dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c. geom. Massimo Romerio datata 02/05/2025

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**

**MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, dei beni immobili così descritti come da perizia in atti del CTU geom. Massimo Romerio:

<b>LOTTO UNICO</b>
--------------------

- Piena proprietà di un appartamento al quarto piano di un condominio, quinto fuori terra, con relativa cantina nel Comune di Torino e, più precisamente, in Corso Vercelli n. 104. L'alloggio si compone di cucina, disimpegno, due camere ed un bagno; al piano seminterrato una cantina/magazzino a pianta rettangolare, lasciata al grezzo, con mattoni a vista.

**DATI CATASTALI E CONFINI**

**Appartamento:** foglio 1148 particella 21 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Corso Cercelli n. 104 piano: S1-4, derivante da Fg. 43 n. 132 sub 8 per VARIAZ. del 25/03/1998 per scorporo ed accorporo di cantina (n. M00578.1/1998);

**Coerenze Alloggio:** a nord-ovest – si affaccia su Corso Vercelli; a nord-est – confina con vano scala condominiale e con unità immobiliare urbana non oggetto della presente procedura esecutiva; a sud-est – confina con altra unità immobiliare urbana non oggetto della presente procedura esecutiva; a sud-ovest – confina con unità immobiliare urbana non oggetto della presente procedura esecutiva;

**Coerenze Cantina** a nord-ovest – confina con corridoio comune condominiale; a nord-est – confina con corridoio comune condominiale; a sud-est – confina con corridoio comune condominiale a sud-ovest – confina con unità immobiliare urbana non oggetto della presente procedura esecutiva.

### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile è occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura con contratto di locazione in essere fino al 31/10/2028, previa disdetta.

### **REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA**

Dalla perizia in atti risulta Licenza edilizia protocollo 384/914 del 11 agosto 1914 - per “costruzione di caseggiato di civile abitazione a 5 piani f.t. sito in Torino, Corso Vercelli 104”; essendo l'alloggio autorizzato nel compendio tramite licenza edilizia del 1914, il fabbricato è sprovvisto di agibilità. risultano alcune divergenze tra lo stato dei luoghi e quanto presente presso i Pubblici uffici. In dettaglio: È stato ricavato un disimpegno fra il soggiorno/cucina e la camera di sud-ovest. Nel momento in cui verrà posta in essere la pratica di sanatoria, per forza di cose, pur anche se all'epoca della licenza non necessitava, si dovrà prevedere la realizzazione di un antibagno al fine di rispettare i requisiti igienico sanitari.

### **PRESTAZIONE ENERGETICA**

Dalla Consulenza Tecnica l'alloggio risulta non provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

\*\*\*\*\*

### **CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA**

- 1) Prezzo base: € 45.500//00=;**
- 2) Offerta minima: € 34.125//00 =;**
- 3) Aumenti minimi in caso di gara € 2.500//00=;**
- 4) Termine presentazione offerte telematiche: 20 ottobre 2025 ore 12,00;**
- 5) Data, ora e luogo inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 21 ottobre 2025 – ore 10,00, in Torino (TO) Via Bertolotti n. 6 (Terrazza Solferino);**
- 6) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di eventuale gara: 24 ottobre 2025 ore 10,00 (salvo autoestensione di 3 minuti illimitati);**
- 7) IBAN C.C. intestato a “Esec. Imm. 1014-2024 R.G.E. - Tribunale di Torino” per deposito cauzione: IBAN: IT07H0200801102000107337156 - Banca UNICREDIT s.p.a. - Filiale di Torino Piazza della Repubblica n. 3 di Torino;**
- 8) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astegiudiziarie Inlinea S.p.a.**

\*\*\*\*\*

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 e quali 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. Inoltre dovrà essere allegata la contabile del bonifico versato a titolo di cauzione.

**Si evidenzia, a pena di inammissibilità dell'offerta, che: il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente; 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. Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.**

**Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare ex art 579 comma 3 c.p.c.**

### **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 presso il recapito del Professionista delegato ubicato nel circondario del Tribunale di Torino sito in Torino (TO) Via Bertolotti n. 6 (Terrazza Solferino). **Le parti potranno presenziare alla gara tramite la piattaforma tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) richiedendo le credenziali di accesso e indicando la motivazione.**

### **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 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**

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.

**9) VERSAMENTO DELLA CAUZIONE.** 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, accesso presso Unicredit intestato a **“Esec. Imm. 1014-2024 R.G.E. - Tribunale di Torino” per deposito cauzione: IBAN: IT07H0200801102000107337156 - Banca UNICREDIT s.p.a. - Filiale di Torino Piazza della Repubblica n. 3 di Torino**. 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 ritorno, 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 giorno 21 ottobre 2025 alle ore 10:00 e terminerà il giorno 24 ottobre 2025 alle ore 10:00;** 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 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 all'udienza fissata al 24 ottobre 2025 ore 10:00.** L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro il termine indicato nella propria offerta, in ogni caso non superiore a **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.

#### **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. Ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta assoggettata ad imposta di bollo cartaceo e resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione ovvero al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del dlgs 231/2007. Si precisa che, **ai sensi del novellato art. 587 c.p.c. "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".**

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.

## **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sarà (omesso il nominativo del soggetto esecutato e di eventuali soggetti terzi):

- (a) pubblicato sul portale delle vendite pubbliche almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita;
- (b) almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, pubblicato unitamente al suo estratto e alla relazione peritale 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).

## **CUSTODIA**

Gli immobili sono affidati in custodia IFIR PIEMONTE IVG srl – Strada Settimo 399/15 Torino, indirizzo mail: [richieste.visite@ivgpiemonte.it](mailto:richieste.visite@ivgpiemonte.it) - telefono: 011- 482822, al quale possono essere richieste maggiori informazioni anche per visionare gli immobili. La visita degli immobili potrà essere prenotata esclusivamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'apposita funzione “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.

### **Precisazioni in materia di Custodia:**

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c. Le spese di liberazione dell'immobile sono poste a carico della procedura.

**L'aggiudicatario, nel caso in cui non intende avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.**

## **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.

Tutto quanto sopra premesso, il Professionista Delegato

## **DISPONE**



ed ordina la contestuale COMPARIZIONE DELLE PARTI per gli stessi giorni, ore e luoghi sopra rispettivamente indicati per la vendita senza incanto al fine di adottare i provvedimenti consequenziali di legge, e nel contempo avverte che nel caso in cui nessuno dei creditori muniti di titolo esecutivo compaia davanti al professionista delegato all'udienza fissata per la vendita, e non risultino offerte, il professionista delegato provvederà a restituire il fascicolo al G.E. per i provvedimenti di cui all'art. 631 c.p.c.

Torino, lì 18/06/2025

*Il Professionista Delegato*

*Avv. Febronia Pichilli*