

Avv.to Daniele CIRIO

avv.cirio@virgilio.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 161/2026

Il professionista delegato avv. Daniele Cirio, con studio in Torino, piazza Peyron 28, nominato dal G.E. dott.ssa Nicoletta Aloj con ordinanza in data 15 settembre 2026,

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, della piena proprietà del seguente immobile:

*

LOTTO 1

in Comune di Torino, al civico numero 159 di via Verolengo,

appartamento con cantina, facente parte di complesso edilizio di tipo condominiale sito nel comune di Torino, con ingresso dai civici numeri 157 e 159 di via Verolengo, insistente in mappa catasto terreni al foglio 1122 n. 518, e recisamente con ingresso dal civico n. 159 di via Verolengo:

- al piano secondo (III fuori terra), alloggio distinto con il n. 11 nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, composto di ingresso, una camera, tinello con cucinino, servizi, oltre a balconi, posto alle coerenze, con riferimento alle planimetrie del regolamento di condominio, via Verolengo, alloggio n. 10, cortile, vano scala, vano ascensore a tre lati, ancora vano scala, alloggio n. 12 a più lati;

- al piano interrato, un vano di cantina distinto con il n. 11 nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, posto alle coerenze, con riferimento alle planimetrie del regolamento di condominio, corridoio comune a più lati, cantina n. 10, cantina n. 3, altra u.i. (ripostiglio).

Identificazione catastale:

foglio 1122, particella 518, sub. 19, VIA VEROLENGO n. 159, piano 2, z.c. 2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3,5, superficie catastale: totale mq. 61 – totale escluse aree scoperte mq. 58, R.C. € 641,70 – alloggio con cantina.

Si precisa che il piano è stato erroneamente indicato in visura come “piano 2” in luogo del corretto piano “2-S1”, essendo rappresentata nella scheda catastale anche la cantina.

CONFORMITÀ CATASTALE

La planimetria catastale dell'alloggio, risalente al 18/05/1963, non è conforme allo stato dei luoghi, come rilevato in data 16/06/2026. Inoltre, l'altezza netta interna, indicata nella scheda pari a 2,7 m., è stata misurata dalla scrivente in 2,6 m. Parte aggiudicataria dovrà prendere atto della necessaria presentazione di denuncia di variazione catastale Doc.Fa, in quanto successivamente alla variazione il locale cantina dovrà essere scorporato dalla scheda dell'alloggio e identificato con un nuovo subalterno.

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

In merito alla conformità titolarità/corrispondenza atti, si precisa che non si sono riscontrate difformità nel ventennio e risulta osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 del

Codice Civile.

Occorre correggere l'errata intestazione catastale, oltre che la toponomastica (indicazione incoerente del piano).

CONFORMITÀ URBANISTICA

In merito alla Conformità urbanistica, il perito rimanda alla consultazione della documentazione edilizia amministrativa, precisando che lo stesso 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.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperta Silvia Simonelli) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

In base alla lettura dei titoli di provenienza ed alle verifiche effettuate presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino, è stato possibile evincere che il complesso immobiliare di cui fanno parte le U.I. pignorate è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967, in virtù dei titoli edilizi di seguito indicati.

PRATICHE EDILIZIE: Protocollo	Intestatario	Provvedimento	Descrizione
1957 1 40451 del 07-11-1957		Licenza edilizia n. 1121 del 28-03-1962	CASA A 6 PIANI F.T.
1962 1 70187 del 28-05-1962		Licenza edilizia n. 646 del 28-02-1963	CASA A 6 PFT VARIANTE

Per il fabbricato è stata rilasciata l'agibilità n. 832 del 10/04/1968 pratica edilizia prot 1967 2 150071 del 23/11/1967, per *“edificio a quattro piani fuori terra normali, due arretrati e bassi fabbricati”*.

CONFORMITA' EDILIZIA

Dal confronto tra quanto autorizzato con la Licenza edilizia n. 646 del 28-02-1963 e lo stato attuale non sono emerse irregolarità edilizie che possono risultare ostative al trasferimento.

Lo stato attuale dell'alloggio risulta differente da quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio rilasciato (L.E. n. 646 del 1963) e nella scheda catastale. Il perimetro dell'unità immobiliare è stato modificato, realizzando il ripostiglio in una diversa posizione, oltre che ampliata la superficie del locale ingresso a scapito della zona giorno e ridotta l'ampiezza del vano porta tra quest'ultima ed il cucinino. L'altezza netta interna del piano è stata autorizzata di 3,0 m, corrispondenti a quanto misurato. Parte aggiudicataria, a propria cura e spese, dovrà avvalersi dell'opera di un professionista abilitato affinché presenti una pratica edilizia in sanatoria, soggetta a sanzione amministrativa oltre che oneri professionali e diritti.

Anche il piano cantina risulta difforme da quanto rappresentato nella pianta del piano interrato allegata all'ultimo titolo rilasciato, seppur la rappresentazione del locale n. “11” (cantina costituente il lotto 1 oggetto di pignoramento) corrisponda a quanto rilevato. L'altezza netta interna del piano è stata autorizzata di 2,27 m a fronte di 2,60 m misurati.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

*

LOTTO 2

in Comune di Torino, al civico numero 159 di via Verolengo,

appartamento con cantina, facente parte di complesso edilizio di tipo condominiale sito nel comune di Torino, con ingresso dai civici numeri 157 e 159 di via Verolengo, insistente in mappa catasto terreni al foglio 1122 n. 518, e recisamente con ingresso dal civico n. 159 di via Verolengo:

- al piano secondo (III fuori terra), alloggio distinto con il n. 12 nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, composto di ingresso, una camera, tinello con cucinino, servizi, oltre a balconi, posto alle coerenze, con riferimento alle planimetrie del regolamento di condominio, via Verolengo, alloggio n. 11, vano scala, cortile, altra U.I. altro stabile;

- al piano interrato, un vano di cantina distinto con il n. 12 nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, posto alle coerenze, con riferimento al titolo di provenienza, descritte in senso antiorario, corridoio di accesso, cantina n. 9, cortile, cantina n. 13 e vano scala.

Identificazione catastale

foglio 1122, particella 518, sub. 18, VIA VEROLENGO n. 159, piano 2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3,5, superficie catastale: totale mq. 69 – totale escluse aree scoperte mq. 67, R.C. € 641,70 – alloggio con cantina;

Si precisa che il piano è stato erroneamente indicato in visura come “piano 2”, in luogo del corretto piano

CONFORMITÀ CATASTALE

La planimetria catastale dell'alloggio, risalente al 18/05/1963, è conforme allo stato dei luoghi, come rilevato in data 16/06/2026, fatta eccezione per l'altezza netta interna, indicata nella scheda pari a 2,7 m e misurata dalla scrivente in 2,6 m. Tale modifica non influisce sul calcolo della rendita catastale per cui non risulta necessaria la presentazione di denuncia di variazione catastale Doc.Fa per l'immobile al sub. 18 (lotto II del presente elaborato peritale). Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

In merito alla conformità titolarità/corrispondenza atti, si precisa che non si sono riscontrate difformità nel ventennio e risulta osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 del Codice Civile.

Occorre correggere l'errata intestazione catastale, oltre che la toponomastica (indicazione incoerente del piano).

CONFORMITÀ URBANISTICA

In merito alla Conformità urbanistica, il perito rimanda alla consultazione della documentazione edilizia amministrativa, precisando che la 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.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperta Silvia Simonelli) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

In base alla lettura dei titoli di provenienza ed alle verifiche effettuate presso l'Archivio Edilizio

della Città di Torino, è stato possibile evincere che il complesso immobiliare di cui fanno parte le U.I. pignorate è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967, in virtù dei titoli edilizi di seguito indicati.

PRATICHE EDILIZIE: Protocollo	Intestatario	Provvedimento	Descrizione
1957 1 40451 del 07-11-1957		Licenza edilizia n. 1121 del 28-03-1962	CASA A 6 PIANI F.T.
1962 1 70187 del 28-05-1962		Licenza edilizia n. 646 del 28-02-1963	CASA A 6 PFT VARIANTE

Per il fabbricato è stata rilasciata l'agibilità n. 832 del 10/04/1968 pratica edilizia prot 1967 2 150071 del 23/11/1967, per *"edificio a quattro piani fuori terra normali, due arretrati e bassi fabbricati"*.

CONFORMITA' EDILIZIA

Dal confronto tra quanto autorizzato con la Licenza edilizia n. 646 del 28-02-1963 e lo stato rilevato non sono emerse irregolarità edilizie che possono risultare ostative al trasferimento.

La distribuzione planimetrica dell'alloggio, per quanto si è potuto sommariamente rilevare, risulta conforme a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo rilasciato (L.E. n. 646 del 1963) ed alla scheda catastale. Si precisa tuttavia che non è stato possibile per la scrivente rilevare in maniera compiuta e accurata l'alloggio, in quanto i locali risultavano completamente ingombri da numerosi beni mobili ed effetti personali, accatastati in modo tale da impedirne la normale fruizione e una completa ispezione. L'elevato accumulo di materiali non ha consentito di verificare integralmente neppure lo stato di conservazione delle pavimentazioni, delle pareti, degli impianti e delle restanti finiture. Di tali aspetti si è tenuto debito conto nella quantificazione del più probabile valore di mercato.

L'altezza netta interna del piano è stata autorizzata di 3,0 m, corrispondenti a quanto misurato.

Nel merito del locale cantina si precisa che la planimetria del piano interrato autorizzata con la licenza edilizia n. 646 del 1963 non rappresenta il locale n. 12 come vano cantina, ma come porzione del vano scala. Inoltre, l'altezza netta interna del piano cantina è stata autorizzata di 2,27 m a fronte di 2,60 m misurati.

Per la regolarizzazione dell'immobile occorrerà presentare una pratica edilizia in sanatoria, soggetta alla corresponsione di sanzione amministrativa oltre che oneri professionali e diritti.

Qualora si riuscisse a dimostrare che la modifica del piano interrato è avvenuta all'epoca di costruzione dello stabile (come è verosimile considerando che la planimetria allegata al regolamento di condominio del 1963 già la identificava come locale n. 12 e così pure la scheda catastale del 18/05/1963) e che l'ispettore tecnico aveva rilasciato l'agibilità dando atto di tali differenze, la modifica non deve essere ritenuta una difformità da sanare, ma potrà rientrare nel regime delle tolleranze.

In ogni caso, in via prudenziale, non avendo rinvenuto all'interno del fascicolo dell'agibilità, alcun referto dell'ispettore tecnico dell'esistenza di irregolarità al piano interrato, il perito ritiene la modifica del piano rispetto al progetto originario (variante del 1963) come intervento da sanare.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

*

PER ENTRAMBI I LOTTI

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Regolamento di Condominio depositato come allegato "B" all'atto a rogito Notaio Carlo VICARIO di Torino in data 31 maggio 1963 rep. 53127/7451, registrato a Torino il 05/06/1963 al n. 35133, trascritto a Torino il 05/06/1963 ai nn. 17824/22634.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano attualmente liberi.

L'aggiudicatario, nel caso in cui non interna avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che non risulta registrato alcun Attestato di Prestazione Energetica.

SPESE CONDOMINIALI

Si invitano gli interessati all'acquisto a ricavare il dato dalla perizia in atti ovvero a richiedere aggiornamenti al Custode giudiziario: si fa in ogni caso espresso richiamo ai limiti di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

ULTERIORI PRECISAZIONI

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO 1

PREZZO BASE: euro 45.000,00

OFFERTA MINIMA: euro 33.750,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 1.000,00

*

LOTTO 2

PREZZO BASE: euro 51.000,00

OFFERTA MINIMA: euro 38.250,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 1.000,00

*

PER ENTRAMBI I LOTTI IN VENDITA

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12.00 18 gennaio 2027 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 19 gennaio 2027, ore 15.00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: piazza Peyron 28 Torino

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT20 Z030 4801 0000 0000 0098719

GESTORE DELLA VENDITA: Gruppo Edicom S.p.a. - www.garavirtuale.it

PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti *ex lege*, può partecipare alla vendita.

L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso.

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

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 o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'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 casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di "posta elettronica certificata" dell'offerente.

La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da distinte fasi ovvero:

1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;
2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui infra);
3. invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita 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, manuale che si invita a leggere con attenzione.

Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 ("Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta"), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.

Quanto a ciò si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.

Una volta inviata l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

= 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.

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.00 del 18 gennaio 2027.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12.00 del giorno di cui sopra.

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.

A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 32/2015, deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento **non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta)** con la precisazione che nel caso in cui all'udienza di deliberazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

All'offerta devono essere allegati a pena di inammissibilità i seguenti documenti:

= copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;

= copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;

= copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;

= copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente

dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;

= copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;

= copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata".

I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

Indicazioni particolari:

= se l'offerente è **minorenne**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto **incapace**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale.

= gli **avvocati** possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c. Si precisa fin d'ora che nel caso di offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

A.4 – CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Banca del Piemonte S.p.A., le cui coordinate sono: **IBAN IT20 Z030 4801 0000 0000 0098719, intestato a Esecuzione Immobiliare N. R.G.E. 161/2026 del Tribunale di Torino.**

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno di presentazione delle offerte.

Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione "Versamento cauzione" e nessun'altra indicazione.

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

Il mancato accredito del bonifico nei termini indicati è causa di inammissibilità dell'offerta.

Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita, al netto di eventuali oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccreditata la cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando "Pagamenti di marche da bollo digitali" e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec

inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via email ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.

Al Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (scala C, 4° piano – stanza n. 41102 nei seguenti giorni ed orari: lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 **previo necessario appuntamento telefonico al n. 011/4329609**) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

E' possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

A.7 – CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al sottoscritto professionista delegato. Le attività di custodia saranno svolte dal sottoscritto professionista anche avvalendosi di ausiliari.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il professionista delegato ai seguenti recapiti cellulare 348 6043260 - email avv.cirio@virgilio.it, per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite dell'immobile possono essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 09.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

- B -

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio in Torino, piazza Peyron 28.

Tutte 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 presso il proprio studio in Torino, piazza Peyron 28.

B.2 – OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero al normale indirizzo di "posta elettronica certificata" utilizzato per presentare 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.

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno 19 gennaio 2027 alle ore 15.00.

Il professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle offerte.

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.

In caso di unica offerta valida si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base di gara, dal valore dell'offerta

dichiarata migliore.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale della presentazione dell'offerta.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, o al migliore offerente per l'ipotesi di mancata adesione alla gara, anche qualora questi non si colleghino al portale nel giorno fissato per la vendita.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà durata di giorni 3 (tre) e avrà, quindi, **inizio il giorno 19 gennaio 2027 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio**; in caso di rilancio presentato nei 3 (tre) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 3 (tre) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

Alla scadenza del termine della gara o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata per il **giorno 22 gennaio 2027 alle ore 15.00**, salva estensione automatica di tre minuti decorrenti dall'ultima offerta sino all'aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

Tutti i partecipanti riceveranno, dal gestore della vendita telematica, comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

B.3 – DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE E DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario, entro il versamento del saldo prezzo, dovrà dichiarare:

- a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;
- b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio);
- c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio (si veda il punto B.5 per il dettaglio);

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà versare, nel termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal sottoscritto professionista delegato a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle

formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i cui oneri sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal sottoscritto professionista delegato.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.

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.

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al sottoscritto professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

B.5 – DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)

Ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., **nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza**, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Unitamente alla dichiarazione di cui sopra, il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica cd. antiriciclaggio di cui sopra.

B.7 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, 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 (<https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/>) o essere richiesto al custode.

* * * *

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge:

= almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.torino.it, www.astegiudiziarie.it e www.asteanunci.it.
Torino, 23 settembre 2026

Il professionista delegato