

Esecuzione Immobiliare **R.G.E. n. 318/2025**

Giudice dell'esecuzione: dott.^{ssa} **Ivana Peila**

Professionista Delegato: dott. **Furio SERRA**

Promossa da: **Intrum Italy spa**

AVVISO DI VENDITA

Il dottor **Furio SERRA** con studio in Torino , **corso Einaudi 55** , delegato ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione dottoressa **Ivana Peila** , emessa in data **19 febbraio 2026** nella Esecuzione Immobiliare in epigrafe;

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

(gestita da Astegiudiziarie.it)

dei seguenti immobili, meglio descritti in ogni aspetto materiale e giuridico, nella consulenza estimativa (perizia redatta dall'arch. Giorgio Tarditi) in atti, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

LOTTO UNICO

Nel comune di **Torino (TO)** : **Corso Cincinnato 161** appartamento della superficie commerciale di 79,00

L'unità immobiliare, costituita da alloggio e cantina, è posta in fabbricato condominiale - a quattro piani fuori terra oltre piano interrato – situato in Torino - Corso Cincinnato n°161 - all'interno della Circoscrizione 5 "VALLETTE - LUCENTO". L'alloggio ha un'altezza interna di 2,85 m. L'unità immobiliare comprende un alloggio al piano secondo (terzo fuori terra) composto da: ingresso, cucina, veranda su balcone lato cortile, tre camere, bagno, due balconi - di cui uno lato cortile e uno su Corso Cincinnato - e da un locale ad uso cantina posto al piano interrato; il tutto meglio identificato con il n°134 nella planimetrie del regolamento di condominio.

Coerenze alloggio: area comune, vano scale, alloggio n°133, Corso Cincinnato, alloggio n°125;

Coerenze cantina: corridoio comune, cantina n°136, sottosuolo Corso Cincinnato, cantina n°132..

DATI CATASTALI

L'immobile è così censito al NCEU : Foglio **1073 particella 75 sub. 70** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: CORSO CINCINNATO L. QUINZIO n. 161 Scala 17 Interno 134 Piano 2, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 06/11/2013 Pratica n. TO0464303 in atti dal 06/11/2013 Bonifica identificativo catastale (n. 413164.1/2013).

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO UNICO , per la piena proprietà 1/1

- 1) prezzo base: € **55.200,00=;** (**cinquantacinque mila duecento**)
- 2) offerta minima: € **41.400,00=;**(**quarantun mila quattrocento**)
- 3) aumenti minimi in caso di gara € **1.500,00=;** (**mille cinquecento**)
- 4) termine di presentazione delle offerte telematiche : **25 maggio 2026 ore 12:00;**
- 5) data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute ovvero qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: **26 maggio 2025 ore 12:00 – in Torino corso Einaudi 55** - inizio operazioni di vendita: **26 maggio 2025** subito dopo l'esame delle offerte
- 6) IBAN C.C. per deposito cauzione: **IT09N 08833 01000 000000013441** (conto intestato a “, esec. Imm. **318/2025 Tribunale di Torino** ”)
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Aste Giudiziarie Inlinea SPA**
- 8) data e ora **termine** operazioni di vendita in caso di gara: **29 maggio 2026 ore 12:00 circa** (salvo autoestensione).

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..

Attestazione di prestazione energetica:

L'unità immobiliare in vendita è priva di attestato di prestazione energetica

ABUSI E/IRREGOLARITÀ EDILIZIE:

L'architetto **Giorgio Tarditi** nella CTU che trovasi in atti scrive tra l'altro :” Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto agli elaborati allegati al Permesso Edilizio n°190 del 21.05.1954 prot.1953 n°96 e alla Licenza di abitabilità n°315 - prot. n°1958 n°4 rilasciata in data 02.07.1958 risulta quanto segue: ALLOGGIO presenta abusi edilizi diversi sia per periodo di esecuzione che per tipologia e quindi con diversi regimi sanzionatori: - diversa distribuzione interna riguardante la posizione dei tramezzi della cucina, dell'ingresso, del bagno e della camera da letto verso cortile interno e delle camere da letto verso strada; - presenza di veranda sul balcone lato interno cortile; - rispetto al piano tipo (tavola prot. 013/02) si riscontra che le camere da letto su C.so Cincinnato presentano le seguenti incongruenze: la camera posta ad ovest presenta un balcone ed ha una superficie minore di mq 2,25 mentre la camera posta ad est non presenta il balcone ed ha una superficie maggiore di mq 2,25. Le precedenti difformità riscontrate sulle due camere non sono invece presenti rispetto alla tavola prot. 013/09 dei prospetti. Per le difformità rilevate sulle camere verso C.so Cincinnato - probabilmente eseguite nel corso della costruzione condominiale e pertanto entro l'anno 1958 - andrà verificata con i funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale di Torino la prevalenza delle difformità rispetto al piano tipo o la conformità con il prospetto tipo.

CANTINA

Presenta una diversa distribuzione interna che determina una riduzione della superficie del locale a favore del corridoio comune cantine. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di opportuni titoli abilitativi CILA, SCIA, (art. 6 bis, art. 34, art. 34 bis, art. 34 ter, art. 36, art. 36 bis e art. 37 del DPR 380/2001 s.m. e i.) in funzione delle varie tipologie di sanatorie da acquisire, eseguite probabilmente in tempi diversi, sia per le parti interne (diversa distribuzione interna alloggio e cantina) che per le parti esterne (veranda e camere su Corso Cincinnato).
..... .”

Stato di possesso: l'immobile risulta occupato dai debitori e pertanto l'ordine di liberazione a mezzo del custode (con spese a carico della procedura), **verrà richiesto all'aggiudicazione** del lotto nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c., salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario al più tardi al momento del saldo prezzo .

Rinvio all'elaborato peritale: I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica

denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.astegiudiziarie.it , www.tribunale.torino.it , www.astalegale.net che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Custode Giudiziario: è stato nominato custode degli immobili pignorati il dottor **Furio SERRA**, con studio in Torino, corso Luigi Einaudi 55, tel. 3482288253 , mail serrafurio@gmail.com , al quale possono essere richieste maggiori informazioni anche per visionare gli immobili.

Richiesta di sopralluogo: **ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).**

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;

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 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 o ente.

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.

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, alla presenza delle parti, a cura del Professionista delegato al seguente indirizzo: presso il proprio studio, in **Torino , corso**

EINAUDI 55

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 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.

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 intestato alla procedura, presso **BANCA Territori del Monviso** di Torino , IBAN : **IT09N 08833 01000 000000013441** . 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 ristorno, 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 E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza tecnica l'utente potrà contattare il gestore della vendita **Astegiudiziarie.it** al numero : **058620141** - e sul sito <https://www.astetelematiche.it/>

Esiste inoltre un Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino - Corso Vittorio Emanuele II, 130 - 10138 Torino (TO). Ingresso al pubblico su via Giovanni Falcone - SCALA C - PIANO IV – STANZA N. 41102 . Orari di apertura al pubblico: lunedì- giovedì – venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 . **NB: è necessario prendere un appuntamento chiamando il numero 011/4329609**

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 (<https://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 inizio il giorno **26 maggio 2026** alle ore **12:00 circa** e terminerà il giorno **29 maggio 2026 alle ore 12 :00 circa** ; 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 **29 maggio 2026 immediatamente dopo il termine della gara**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro **120 giorni** dall'aggiudicazione o entro il minor termine indicato nell'offerta .

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 temine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, **preferibilmente a mezzo bonifico bancario** utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione oppure a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a **Tribunale di Torino – Esecuzione Immobiliare n. 318/2025** consegnato presso lo studio del Professionista delegato .

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 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 la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese.

Nota Bene : Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma (c.d. dichiarazione antiriciclaggio) , 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.

Insieme al prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura **che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 10 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 unitamente ai giustificativi di spesa correttamente intestati all'aggiudicatario.

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 (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati").

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.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591-bis c.p.c., il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi - a cura del Gestore della vendita telematica in qualità di Soggetto legittimato alla pubblicazione - almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita:

inserimento sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti, www.tribunale.torino.it ; www.astalegale.net ; www.astegiudiziarie.it

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.

DISPONE

ed ordina la contestuale COMPARIZIONE DELLE PARTI per gli stessi giorni, ore e luoghi sopra rispettivamente indicati per le vendite 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 **24 febbraio 2026**

Il Professionista Delegato

Furio SERRA