

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Procedura Esecutiva: R.G.E.n. 62/2025

Il professionista delegato Avv. Febronia Pichilli, con studio in Torino in Piazza della Repubblica n. 4, nominato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa S. Gambacorta con ordinanza del 07/10/2025, esaminata la relazione redatta dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c. Geom. Roberto Galetto datata 16/07/2025

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 Roberto Galetto:

LOTTO UNICO

- Piena proprietà di un appartamento a TORINO Via Giuseppe Romita 4 sc. A, della superficie commerciale di 147,38 posto al piano nono (decimo fuori terra), in palazzina di complessivi 10 piani fuori terra, oltre a piano interrato e piano mansardato. L'alloggio è composto da ingresso su locale soggiorno, cucina, salotto, camera, due bagni e ripostiglio. L'alloggio è inoltre dotato di un balcone con l'accesso dalla cucina e dal soggiorno con affaccio su Via Romita e di un terrazzino con accesso dal salotto con affaccio in parte su area condominiale e di in parte confinante con terrazzo di altra palazzina, oltre a cantina posta al piano interrato e soffitta al piano mansardato. L'accesso all'alloggio, alla cantina ed alla soffitta, avviene da scala ad uso condominiale con ingresso da Via Giuseppe Romita n. 4 scala A.

DATI CATASTALI E CONFINI

Alloggio: Catasto fabbricati del Comune di Torino foglio 1388 particella 475 sub. 207 (già foglio 96 particella 691 sub. 21), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 1.102,64 Euro, indirizzo catastale: Corso Salvemini Gaetano n. 20, piano: 11-T-9,

Coerenze Alloggio: sul lato Nord con vano scale e ascensore, ed altra unità immobiliare, lato Sud affaccio su cortile condominiale, lato Est con affaccio su area cortilizia e altra palazzina e lato Ovest con affaccio su Via Giuseppe Romita;

Coerenze Cantina: sul lato nord con altra cantina, sul lato sud con corridoio ad uso comune, sul lato est con corridoio comune e altra cantina e sul lato ovest con corridoi ad uso comune;

Coerenze Soffitta: sul lato nord con altro locale, sul lato sud con altro locale, sul lato est con affaccio su cortile condominiale e lato ovest su corridoio ad uso comune.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è occupato dal debitore esecutato e pertanto, come disposto nell'ordinanza di delega, verrà emesso l'ordine di liberazione a mezzo del custode (con spese a carico della procedura), 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.

REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA

Dalla perizia in atti risulta Licenza edilizia N. 1971 - 01 per lavori di Costruzione di 10 edifici a 10 piani fuori terra e autorimessa interrata, rilasciata il 21/12/1971 con il n. licenza n. 1503 prot. 1420 del 1971 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. L'agibilità non risulta reperibile presso l'archivio edilizio del comune di Torino.

SITUAZIONE URBANISTICA: PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Residenza R1.

Giudizio di conformità. Dalla perizia in atti si evincono le seguenti difformità: modifiche interne alla disposizione dei locali con spostamento di tramezzi; difformità delle aperture esterne (locale cucina). Si rilevano inoltre delle difformità al piano cantine, relativamente alla disposizione delle stesse e dei corridoi di accesso. Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di istanza SCIA in sanatoria, con pagamento diritti fissi e sanzioni. Relativamente al piano cantine occorrerebbe procedere da parte del condominio alla presentazione di apposita istanza per l'esatta disposizione del piano cantinato. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

CONFORMITÀ CATASTALE. Dalla perizia in atti si evincono le seguenti difformità: la planimetria catastale non corrisponde alla stato attuale dell'immobile. L'indirizzo catastale riportato sulla Visura catastale non corrisponde con l'indirizzo attuale dell'immobile. Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di nuova pratica catastale DOCFA in seguito alla presentazione della pratica di sanatoria, con rettifica topografica. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

CONFORMITÀ URBANISTICA: L'immobile risulta conforme.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta conforme.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla Consulenza Tecnica l'alloggio risulta privo dell'attestato di prestazione energetica (APE).

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: € 215.500//00=;
- 2) Offerta minima: € 161.625//00 =;
- 3) Aumenti minimi in caso di gara € 3.500//00=;
- 4) Termine presentazione offerte telematiche: 19 gennaio 2026 ore 12,00;
- 5) Data, ora e luogo inizio operazioni di vendita ed eventuale gara: 20 gennaio 2026 – ore 11,00, in Torino (TO) Via Bertolotti n. 6 (Terrazza Solferino);
- 6) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di eventuale gara: 23 gennaio 2026 ore 11,00 (salvo autoestensione di 3 minuti illimitati);
- 7) IBAN C.C. intestato a “Esec. Imm. 62-2025 trib di Torino Avv. Pichilli” per deposito cauzione: IBAN: IT85E0200801102000107368225 - Banca UNICREDIT s.p.a. - Filiale di Torino Piazza della Repubblica n. 3 di Torino;

Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie 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 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 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.

8) 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. 62-2025 trib di Torino Avv. Pichilli"** per deposito cauzione: IBAN: IT85E0200801102000107368225 - Banca UNICREDIT s.p.a. - Filiale di Torino Piazza della Repubblica n. 3 di Torino;

9) 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) 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 20 gennaio 2026 alle ore 11:00 e terminerà il giorno 23 gennaio 2026 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 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 23 gennaio 2026 ore 11:00.** 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 (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 www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it;

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'Avv. Febronia Pichilli. Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare la scrivente ai seguenti recapiti Tel. 011/0436113 mail avvmoniapichilli@gmail.com cellulare 3342212244, per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita. 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 al più tardi al momento 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 15/10/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Febronia Pichilli