

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Procedura Esecutiva: R.G.E.n. 701/2024

Il professionista delegato Avv. Febronia Pichilli, con studio in Torino in Piazza della Repubblica n. 4, nominato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa M. Barsotti con ordinanza del 20/06/2025, esaminata la relazione redatta dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c. Arch. Claudia Laura Chiariglione datata 20/02/2025

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 Arch. Claudia Laura Chiariglione:

LOTTO UNICO

- **Piena proprietà di un appartamento** sito al piano quinto (sesto fuori terra) **con cantina** di pertinenza al piano interrato nel Comune di Torino e, più precisamente, in via Giovanni Segantini n. 44 scala A. L'appartamento è composto di ingresso su soggiorno, disimpegno, cucina, due camere, due bagni, balcone e terrazzino; la cantina al piano interrato ha accesso dal vano scala A a mezzo corridoio comune.

- **Piena proprietà di autorimessa privata singola** nel comune di Torino con accesso carraio dalla via Segantini 46 A - T, sita al piano interrato, con accesso da area di manovra comune e porta basculante metallica. Le dimensioni sono ampie ed adatte ad ospitare una vettura di medio-grande.

DATI CATASTALI E CONFINI

Alloggio: Catasto fabbricati del Comune di Torino (TO) foglio 1075 particella 379 subalterno 30 z.c. 2, cat. A/2, classe 2 vani 5,5, superficie catastale totale 95 mq, totale escluse aree scoperte 92 mq, rendita € 1.178,81, indirizzo catastale: via Segantini Giovanni n. 44 scala A piano 5-S1;

Coerenze Alloggio: via Segantini, altra u.i.u. del piano, vano scala comune, altra u.i.u. di altra scala condominiale, via Luini;

Coerenze Cantina: sottosuolo di via Segantini, altra cantina, passaggio comune di accesso alle autorimesse, corridoio comune, altra cantina;

Autorimessa: Catasto fabbricati del Comune di Torino (TO) foglio 1075 particella 379 subalterno

105 z.c. 2, cat. C/6, classe 3 consistenza 15 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita € 113,88, indirizzo catastale: via Segantini Giovanni n. 46-A piano S1;

Coerenze Autorimessa: con corsia di manovra, altre autorimesse a tre lati.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA

Dalla perizia in atti risultano le seguenti pratiche edilizie: permesso di costruire n. 330/2011 del 28 settembre 2011, prot 2009/1/13507 del giorno 11 luglio 2009, variante al suddetto permesso di costruire n. 272/2013 del 30 settembre 2013, prot. n. 2012/1/8936 del 4 maggio 2012; segnalazione certificata di inizio attività prot. n. 2013/9/22480 presentata in data 6 dicembre 2013; permesso di costruire in variante n. 210/2014 del 13 giugno 2014, prot. 2014-1-1241, sono stati rilasciati i certificati di agibilità in data 25 luglio 2014 con provvedimento n. 132/2014 ed in data 29 luglio 2014 con provvedimenti numeri 138/2014 e 139/2014, e che, relativamente a quanto compravenduto, non sono state realizzate altre opere di trasformazione o mutamento che avrebbero richiesto il rilascio di ulteriori provvedimenti autorizzativi o la presentazione di ulteriori denunce. Dalla perizia si evince una sostanziale conformità agli atti autorizzativi edilizi; per l'autorimessa le verifiche dimensionali effettuate esternamente hanno confermato la sagoma esterna. Sono comunque a carico dell'aggiudicatario ogni onere che venga eventualmente a gravare sugli immobili qualora venissero accertate irregolarità edilizie per abusi commessi in epoca successiva alla data del sopralluogo. La destinazione d'uso delle unità immobiliari pignorate è conforme a quelle ammesse dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti. Secondo il P.R.G.C. vigente del Comune di Torino i beni pignorati ricadono in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00, area Misto M1. I riferimenti normativi risultano gli art. 12 e art. 8 della Nuova del Prgc.

Diritti reali a favore di terzi, vincoli, usi ed oneri.

L'unità immobiliare è soggetta all'osservanza del regolamento di condominio depositato con atto ricevuto dal notaio Paolo Osella di Carmagnola in data 20/05/2014 REP. N. 68335, Registrato a Torino - 3° Ufficio territoriale FFICIO TERRITORIALE - il 22/05/2014 al n. 5639 e trascritto a Torino 1 il 22/05/2014 ai nn. 16090/12370 in cui, tra le altre, come riportato in perizia, risulta al capitolo 5, art. 9 che: *"Le unità immobiliari sono destinate esclusivamente ad uso civile abitazione, nel rispetto delle leggi e delle norme sull'edilizia, e non possono essere destinate ad uffici, studi professionali, gabinetti medici o dentistici [...]. È vietato adibire i locali ad uso agevole, sedi di*

partiti politici e sindacali, circoli ricreativi e scuole diurne e serali od ogni altra destinazione che non sia quella abitativa”.

PRESTAZIONE ENERGETICA

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

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) Prezzo base: € 127.000//00=;
- 2) Offerta minima: € 95.250//00 =;
- 3) Aumenti minimi in caso di gara € 3.000//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 12,00, 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 12,00 (salvo autoestensione di 3 minuti illimitati);
- 7) IBAN C.C. intestato a “Esec. Imm. 701-2024 R.G.E. - Tribunale di Torino” per deposito cauzione: IBAN: IT56J0200801102000107338552 - Banca UNICREDIT s.p.a. - Filiale di Torino Piazza della Repubblica n. 3 di Torino;
- 8) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astegjudiziarie 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 delle 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 certificate 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. 701-2024 R.G.E. - Tribunale di Torino"** per deposito cauzione: **IBAN: IT56J0200801102000107338552 - 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) 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 12:00 e terminerà il giorno 24 ottobre 2025 alle ore 12:00;** 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 12:00.** 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, 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 - 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 01/07/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Febronia Pichilli