



**STUDIO LEGALE MAGNANO
AVVOCATO MAURIZIO MAGNANO
DOTTORESSA AMBRA SCARPELLI**

C.so Unione Sovietica n. 248

10134 Torino

Tel 011/0373906

e-mail: maurizio.magnano@yahoo.it

ambra.scarpelli@gmail.com

pec: mauriziomagnano@pec.ordineavvocatitorino.it

ambrascarpelli@pec.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 8/25 l'avv. Maurizio Magnano delegato dal G.E. dott.ssa Silvia Semini, con ordinanza di delega del 2 luglio 2025

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

del seguente immobile:

LOTTO UNICO in Torino, via Martorelli n. 42 e precisamente:

- al piano quarto (V f.t.), alloggio composto da ingresso, soggiorno con cucina a vista, una camera, bagno, due balconi, alle coerenze: parti comuni verso cortile, stabile di via Martorelli n. 40, parti comuni verso via Martorelli e stabile di via Martorelli n. 44;
- al piano quinto (VI f.t.), locale sottotetto: un'ampia camera e bagno collegati con l'alloggio di cui sopra da scala interna di collegamento, alle coerenze: parti comuni verso cortile, stabile di Via Martorelli n. 40, parti comuni verso Via Martorelli e stabile di Via Martorelli n. 44;
- al piano secondo interrato un vano ad uso cantina pertinenziale alle coerenze: corridoio cantine, cantina 5, muro perimetrale verso stabile di via Martorelli n. 44;
- al piano primo interrato box auto alle coerenze: altro box, area di manovra, altro box e proprietà Via Martorelli n. 44;

DATI CATASTALI

L'alloggio è censito al c.f. al foglio 1129 particella 463 sub. 34 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 1.285,98 Euro, indirizzo catastale: Via Martorelli Renato n. 42 , piano: S1- 4- 5.

Il box è censito al c.f. al foglio 1129 particella 463 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 124,36 Euro, indirizzo catastale: Via Martorelli Renato n. 42/A, piano: S1.

L'immobile è pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita del 19 febbraio 2008, rogito del Notaio Luigi Musso rep. nn. 76218/34835 debitamente registrato e trascritto il 29 febbraio 2008 ai nn. 9326/6292.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione risultano i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia N. 1999/1/15193, presentata il giorno 11 ottobre 1999, rilasciata il 5 febbraio 2001 con il n. 81 di protocollo;
- Variante alla concessione edilizia 81/2001 N. 2002/1/3669 13 marzo 2002, rilasciata il 20 settembre 2002 con il n. 839 di protocollo;
- Agibilità N. 2004/2/8682, non ancora rilasciata (improcedibile);
- Permesso edilizio in sanatoria condono edilizio N. 2005/11/5255, presentata il 14 marzo 2005, rilasciata il 23 aprile 2009 con il n. 255 di protocollo;
- Dia - Opere interne N. 2008/9/7416, per lavori di Diversa distribuzione degli spazi interni demolizione dei tramezzi che separano il locale soggiorno dalla cucina, realizzazione nuovo ripostiglio nel sottoscala oltre interventi finiture e impianti, presentata il 28 maggio 2008, rilasciata il 26 giugno 2008 con il n. 2008/9/7416 di protocollo;
- Agibilità N. 2010/2/15760, presentata il 30 luglio 2010, agibilità non ancora rilasciata (improcedibile);
- Agibilità N. 2016/2/12460, presentata il 30 giugno 2016, agibilità non ancora rilasciata. (improcedibile).

Sono state rilevate delle difformità edilizie e catastali sanabili meglio specificate in perizia, alla quale si rinvia.

Si rileva la non corrispondenza tra i dati catastali e l'atto in quanto non è stata aggiornata l'intestazione catastale a seguito di decreto del Tribunale di Torino n. R.V.G. 37555/2022.

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 e all'art. 40 sesto comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile non risulta dotato di Certificato di Prestazione Energetica.

L'immobile viene 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, accessioni, ragioni, azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita forzata 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 o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivati dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima ed al quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet, www.astalegale.net, www.tribunale.torino.it, www.astegiudiziarie.it.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) prezzo base € 144.000,00 offerta minima 108.000,00 aumenti minimi € 3.000,00.
- 2) termine di presentazione delle offerte: 12 gennaio 2026 ore 12,00;
- 3) data, ora apertura e disamina eventuali offerte: 13 gennaio 2026 ore 10,00 presso lo studio dell'Avv. Magnano Maurizio in Torino, c.so Unione Sovietica n. 248;
- 4) data, ora di inizio operazioni di gara con modalità telematiche: 13 gennaio 2026, al termine dell'esame delle offerte pervenute;

5) data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 16 gennaio 2026 ore 10,00 (salvo autoestensione)

6) IBAN C.C. per deposito cauzione: IT53E08833010010000000013212

7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie in Linea 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.

A pena di inammissibilità dell'offerta il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente; in caso di offerta presentata da più persone il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 DM 32/15.

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 lo studio di Torino, Corso Unione Sovietica 248

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 e quindi non inferiore ad € 108.000,00) deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Banca dei Territori del Monviso, già Banca di Credito Cooperativo di Casalgrasso e Sant’Albano Stura s.p.a. IBAN IT53E0883301001000000013212.

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 tecnica l’utente potrà contattare il gestore della vendita via mail all’indirizzo info@astegiudiziarie.it o al call center al numero 0586 20141.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (martedì mercoledì e giovedì dalle 10:00 alle 13:00) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per

- la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica;
- ricevere 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.astegiudiziarie.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 13 gennaio 2026 alle ore 10,00 e terminerà il giorno 16 gennaio 2026 alle ore 10,00; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via **automaticamente di tre minuti** decorrenti dall’ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione).

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell’eventuale periodo di autoestensione, l’offerente che avrà effettuato l’offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l’offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

All’esito della gara telematica si procederà all’aggiudicazione definitiva all’udienza fissata al 16 gennaio 2026.

L’aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 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.

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.

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 o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad "Avv. Maurizio Magnano r.g.e. 8/25" consegnato presso lo studio del Professionista delegato.

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.

Dandosi atto della presenza di mutuo fondiario, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato (o via pec/mail), 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 in cui 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, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 385/93, profittare 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 il saldo direttamente al delegato entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione (ovvero nel termine più breve indicato nell'offerta), il quale provvederà a versare all'Istituto mutuante la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese, dedotte le spese di presumibili di procedura. Con l'avvertimento che in 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.

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 10,00 alle ore 13,00.

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.

CUSTODIA

E' nominato custode l'avv. Maurizio Magnano (contattabile ai seguenti recapiti: mail: maurizio.magnano@yahoo.it; telefono: 011.03.73.906). Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

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

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 60 giorni prima della vendita;
- 2] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte in forma integrale e per estratto unitamente alla perizia in atti sui siti internet www.astalegale.net,.it, www.tribunale.torino.giustizia.it e www.astegiudiziarie.it.

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute, e per l'udienza di incanto al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino, lì 3 novembre 2025

Il Professionista delegato