

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 119/2023.

Il professionista delegato Notaio Luigi MIGLIARDI con studio in Torino, via Avogadro n. 16, nominato dal G.E. dott.ssa Simona GAMBACORTA con ordinanze in data 11 settembre 2024 e in data 21 ottobre 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, della piena proprietà dei seguenti immobili:

LOTTO UNO

in Comune di Torino, Corso Vercelli n. 1, immobile facente parte di un fabbricato di civile abitazione elevato a sei piani fuori terra, oltre a piano interrato, e precisamente:

- al piano quinto sottotetto (sesto fuori terra): alloggio composto di piccolo soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno, oltre soppalco in legno su struttura metallica uso deposito, accessibile attraverso angusta scaletta ad una rampa; alle coerenze: Lungo Dora Napoli, altra unità del piano, vano scala e altra unità del piano.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio depositato negli atti del notaio Stefano Bertani in data 5 maggio 2005 rep. n. 99492/11400 (trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 25 maggio 2005 ai n.ri 22879/13820) rettificato con scrittura privata autenticata dallo stesso notaio in data 22 dicembre 2005 rep. n. 101209/12033 (trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 29 dicembre 2005 ai nn. 58255/35117), con precisazione che l'unità in allora censita al foglio 171 numero 395 subalterno 48, successivamente frazionata, costituiva l'intero locale sottotetto sito al piano quinto.

DATI CATASTALI

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al **foglio 1183, particella 174, sub. 65, Corso Vercelli n. 1, piano 5, z.c. 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 32 mq. (Superficie Catastale totale escluse aree scoperte 32 mq.), rendita euro 316,33.**

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dal tecnico incaricato Gianluca Peroglio) l'immobile risulta conforme.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato senza titolo e il G.E. ha già emesso l'ordine di liberazione.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dal tecnico incaricato Gianluca Peroglio) risulta quanto segue:

PRATICHE EDILIZIE

L'edificio compendiante l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Seguirono:

- DIA art. 22 D.P.R. 380/01 n. 2006-9-1312 e successive varianti, per lavori di manutenzione straordinaria per trasformazione del piano sottotetto con realizzazione di soffitte;
- DIA art. 22 D.P.R. 380/01 n. 2006-9-5080 e successive varianti, per lavori di recupero del sottotetto con creazione di sette unità abitative con installazione di nuovo impianto di elevazione con relativi vani tecnici (alla data della CTU l'agibilità non era ancora stata rilasciata);
- DIA art. 37 D.P.R. 380/01 n. 2010-9-121169 e successive varianti, per lavori di modifiche interne, realizzazione di soppalchi a uso deposito e rifacimento soletta vani tecnici.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile oggetto di esecuzione presenta le seguenti irregolarità edilizie: il soppalco non risulta indicato nell'elaborato di progetto di cui alla DIA n. 2010-9.21169 e risulta adibito a uso abitativo e non destinato a deposito (pag. 6 CTU).

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.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, e in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti non risulta se l'immobile oggetto di vendita sia dotato del detto attestato.

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

PREZZO BASE: € 31.650,00

OFFERTA MINIMA: € 23.740,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12,00 del 2 marzo 2026 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 3 marzo 2026 ore 15,00.

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Torino, via Avogadro n. 16

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT61L0883301002000000014007 intestato "Esec. Imm.re R.G.E. n. 119/2023 – Tribunale Ordinario di Torino".

GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. – www.astetelematiche.it

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

LOTTO DUE

in Comune di Torino, Corso Vercelli n. 1, immobile facente parte di un fabbricato di civile abitazione elevato a sei piani fuori terra, oltre un piano interrato, e precisamente:

- al piano quinto sottotetto (sesto fuori terra): un monolocale con angolo cottura e bagno, oltre soppalco in legno su struttura metallica uso deposito, accessibile attraverso angusta scaletta ad una rampa; alle coerenze: altra unità del piano, Corso Vercelli, altra unità del piano e corridoio comune con vano scala.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio depositato negli atti del notaio Stefano Bertani in data 5 maggio 2005 rep. n. 99492/11400 (trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 25 maggio 2005 ai n.ri 22879/13820) rettificato con scrittura privata autenticata dallo stesso notaio in data 22 dicembre 2005 rep. n. 101209/12033 (trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 29 dicembre 2005 ai nn. 58255/35117), con precisazione che l'unità in allora censita al foglio 171 numero 395 subalterno 48, successivamente frazionata, costituiva l'intero locale sottotetto sito al piano quinto.

DATI CATASTALI

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al **foglio 1183, particella 174, sub. 67, Corso Vercelli n. 1, piano 5, z.c. 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 1,5 vani, Superficie Catastale Totale 29 mq. (Superficie Catastale totale escluse aree scoperte 29 mq.), rendita euro 189,80.**

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dal tecnico incaricato Gianluca Peroglio) risulta quanto segue: mancanza dell'antibagno, indicato nel progetto licenziato e non realizzato (pag. 20 CTU).

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.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato senza titolo e il G.E. ha già emesso l'ordine di liberazione.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dal tecnico incaricato Gianluca Peroglio) risulta quanto segue:

PRATICHE EDILIZIE

L'edificio compendiate l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Seguirono:

- DIA art. 22 D.P.R. 380/01 n. 2006-9-1312 e successive varianti, per lavori di manutenzione straordinaria per trasformazione del piano sottotetto con realizzazione di soffitte;
- DIA art. 22 D.P.R. 380/01 n. 2006-9-5080 e successive varianti, per lavori di recupero del sottotetto con creazione di sette unità abitative con installazione di nuovo impianto di elevazione con relativi vani tecnici (alla data della CTU agibilità non era ancora stata rilasciata);
- DIA art. 37 D.P.R. 380/01 n. 2010-9-121169 e successive varianti, per lavori di modifiche interne, realizzazione di soppalchi a uso deposito e rifacimento soletta vani tecnici.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile oggetto di esecuzione presenta le seguenti irregolarità edilizie: differente conformazione dei tramezzi interni con la mancanza dell'antibagno indicato nella DIA prot. 5080 del 2006, ampliamento del soppalco uso deposito (pag. 20 CTU).

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.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, e in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti non risulta se l'immobile oggetto di vendita sia dotato del detto attestato.

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

PREZZO BASE: € 27.700,00
OFFERTA MINIMA: € 20.775,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12,00 del 2 marzo 2026 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 3 marzo 2026 ore 15,00.

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Torino, via Avogadro n. 16

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT61L0883301002000000014007 intestato "Esec. Imm.re R.G.E. n. 119/2023 - Tribunale Ordinario di Torino".

GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. – www.astetelematiche.it

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

LOTTO TRE

in Comune di Torino, Corso Vercelli n. 1, immobile facente parte di un fabbricato di civile abitazione elevato a sei piani fuori terra, oltre un piano interrato, e precisamente:

- al piano quinto sottotetto (sesto fuori terra): alloggio composto di soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno; alle coerenze: altro alloggio del piano, corridoio comune con vano scala, altro alloggio del piano, Corso Vercelli e Lungo Dora Napoli;
- al piano interrato: cantina pertinenziale, confinante con: corridoio comune, altra cantina, e sottosuolo di Lungo Dora Napoli.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio depositato negli atti del notaio Stefano Bertani in data 5 maggio 2005 rep. n. 99492/11400 (trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 25 maggio 2005 ai n.ri 22879/13820) rettificato con scrittura privata autenticata dallo stesso notaio in data 22 dicembre 2005 rep. n. 101209/12033 (trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 29 dicembre 2005 ai nn. 58255/35117), con precisazione che l'unità in allora censita al foglio 171 numero 395 subalterno 48, successivamente frazionata, costituiva l'intero locale sottotetto sito al piano quinto.

DATI CATASTALI

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al **foglio 1183, particella 174, sub. 75, Corso Vercelli n. 1, piano S1-5, z.c. 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 2 vani, Superficie Catastale Totale 45 mq. (Superficie Catastale totale escluse aree scoperte 45**

mq.), rendita euro 253,06.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dal tecnico incaricato Gianluca Peroglio) l'immobile risulta conforme.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato senza titolo e il G.E. ha già emesso l'ordine di liberazione.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dal tecnico incaricato Gianluca Peroglio) risulta quanto segue:

PRATICHE EDILIZIE

L'edificio compendiate l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Seguirono:

- DIA art. 22 D.P.R. 380/01 n. 2006-9-1312 e successive varianti, per lavori di manutenzione straordinaria per trasformazione del piano sottotetto con realizzazione di soffitte;
- DIA art. 22 D.P.R. 380/01 n. 2006-9-5080 e successive varianti, per lavori di recupero del sottotetto con creazione di sette unità abitative con installazione di nuovo impianto di elevazione con relativi vani tecnici (alla data della CTU agibilità non era ancora stata rilasciata);
- DIA art. 37 D.P.R. 380/01 n. 2010-9-121169 e successive varianti, per lavori di modifiche interne, realizzazione di soppalchi a uso deposito e rifacimento soletta vani tecnici.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile oggetto di esecuzione non presenta irregolarità edilizie.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, e in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti non risulta se l'immobile oggetto di vendita sia dotato del detto attestato.

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

PREZZO BASE: € 40.300,00
OFFERTA MINIMA: € 30.225,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12,00 del 2 marzo 2026 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 3 marzo 2026 ore 15,00.

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Torino, via Avogadro n. 16

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT61L0883301002000000014007 intestato "Esec. Imm.re R.G.E. n. 119/2023 – Tribunale Ordinario di Torino".

GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. – www.astetelematiche.it

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

LOTTO QUATTRO

in Comune di Torino, Corso Vercelli n. 1, immobile facente parte di un fabbricato di civile abitazione elevato a sei piani fuori terra, oltre un piano interrato, e precisamente:

- al piano quinto sottotetto (sesto fuori terra): sottotetto non abitabile allo stato grezzo, privo di pavimento e con pareti in blocchi non intonacate, con tetto a vista. Il soppalco presente nel sottotetto dispone di struttura in ferro con soletta in cemento gettata su lastre di lamiera grecata; alle coerenze: aria verso cortile e passaggio carraio, altra unità del piano, vano scala, pianerottolo e altra unità del piano.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio depositato negli atti del notaio Stefano Bertani in data 5 maggio 2005 rep. n. 99492/11400 (trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 25 maggio 2005 ai n.ri 22879/13820) rettificato con scrittura privata autenticata dallo stesso notaio in data 22 dicembre 2005 rep. n. 101209/12033 (trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 29 dicembre 2005 ai nn. 58255/35117), con precisazione che l'unità in allora censita al foglio 171 numero 395 subalterno 48, successivamente frazionata, costituiva l'intero locale sottotetto sito al piano quinto.

DATI CATASTALI

Detto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino:

- **al foglio 1183, particella 174, sub. 69, Corso Vercelli n. 1, piano 5, z.c. 1, cat. C/2, classe 2, consistenza 13 mq., Superficie Catastale Totale 14 mq., rendita euro 42,97;**

- al foglio 1183, particella 174, sub. 70, Corso Vercelli n. 1, piano 5, z.c. 1, cat. C/2, classe 2, consistenza 10 mq., Superficie Catastale Totale 9 mq., rendita euro 33,05.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dal tecnico incaricato Gianluca Peroglio) risultano le seguenti difformità: accorpamento dei due subalterni 69 e 70 e mancata raffigurazione del soppalco (pag. 46 CTU).

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.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dal tecnico incaricato Gianluca Peroglio) risulta quanto segue:

PRATICHE EDILIZIE

L'edificio compendiate l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Seguirono:

-DIA art. 22 D.P.R. 380/01 n. 2006-9-1312 e successive varianti, per lavori di manutenzione straordinaria per trasformazione del piano sottotetto con realizzazione di soffitte;

-DIA art. 22 D.P.R. 380/01 n. 2006-9-5080 e successive varianti, per lavori di recupero del sottotetto con creazione di sette unità abitative con installazione di nuovo impianto di elevazione con relativi vani tecnici (alla data della CTU agibilità non era ancora stata rilasciata);

-DIA art. 37 D.P.R. 380/01 n. 2010-9-121169 e successive varianti, per lavori di modifiche interne, realizzazione di soppalchi a uso deposito e rifacimento soletta vani tecnici.

CONFORMITA' EDILIZIA

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione presentano le seguenti irregolarità edilizie: i due subalterni 69 e 70 sono stati accorpati in un unico locale. All'interno del vano è stato realizzato un soppalco con struttura in carpenteria metallica e soletta in cemento gettata su lamiera grecate. Un tempo il locale era occupato da apparecchiature a servizio di impianti per la telefonia mobile, che sono state smantellate.

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.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, e in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti non risulta se l'immobile oggetto di vendita sia dotato del detto attestato.

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

PREZZO BASE: € 4.250,00

OFFERTA MINIMA: € 3.187,50

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12,00 del 2 marzo 2026 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 3 marzo 2026 ore 15,00.

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Torino, via Avogadro n. 16

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT61L0883301002000000014007 intestato "Esec. Imm.re R.G.E. n. 119/2023 – Tribunale Ordinario di Torino".

GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. – www.astetelematiche.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.

Gli immobili oggetto di vendita verranno intestati 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 e 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 2 marzo 2026.

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 Territori del Monviso S.C., filiale 019 di

Torino, le cui coordinate sono: **IT61L0883301002000000014007** intestato “Esec. Imm.re R.G.E. n. 119/2023 – Tribunale Ordinario 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 ristorno, 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

Gli immobili sono affidati in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino con uffici in Torino, corso Francia 81 (tel. 011482822; email: richieste.visite@ivgpiemonte.it; sito internet www.astagiudiziaria.com).

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto 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 degli immobili potranno essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 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, via Avogadro n. 16.

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, via Avogadro n. 16.

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 3 marzo 2026 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 3 marzo 2026 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 6 marzo 2026 alle ore 15,00**.

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 scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.torino.it.

Torino, 28 novembre 2025

Il professionista delegato
Notaio Luigi Migliardi