

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
Proc. Esecutiva immobiliare R.G.E. 736/2025
AVVISO DI VENDITA
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Il Professionista Delegato Avv. Paola AROSSA, con studio in Torino, Corso Ferrucci n. 6, delegata dal Giudice Dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza, in forza del provvedimento di delega assunto in data 23.03.2026

AVVISA

che si procederà alla **vendita telematica con modalità asincrona** ai sensi degli artt. 570 s.s. c.p.c. e ai sensi dell'art. 24 D.M. 32/2015, della piena proprietà della seguente unità immobiliare:

nel fabbricato sito in Comune di Torino (TO) – via Vigliani Onorato n. 223, edificato a sei piani fuori terra oltre a piano sottotetto e a piano interrato, alloggio al piano quinto (6° F.T.), composto da ingresso su cucina, camera, bagno e due balconi, con cantina al piano interrato, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Torino al **foglio 1455 particella 234 sub. 9** (già foglio 119 particella 314 subalterno 9), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 469,98 Euro, piano 5, alle coerenze: quanto all'alloggio, vano scala condominiale e pianerottolo, alloggio n. 11 al piano, vuoto verso via Onorato Vigliani, edificio di via Onorato Vigliani n. 221, vuoto su cortile comune; quanto alla cantina: corridoio comune, cantina n. 10, muro perimetrale e cantina n. 8.

L'alloggio è indicato con il n. 10 (dieci) e la cantina con il n. 9 (nove) nelle planimetrie dei rispettivi piani allegate all'atto di deposito di regolamento di condominio a rogito Notaio Giovanni Gramaglia del 28.12.1971, rep. n. 16.595/23.320 (registrato all'Ufficio del Registro di Torino il 17.01.1972 al n. 2970 vol. 1202).

Regolarità edilizia e catastale.

Si richiama il contenuto della perizia del Geom. Daniela De Salvia, la quale evidenzia come all'interno dell'unità immobiliare sia presente una diversa distribuzione degli spazi interni all'alloggio con eliminazione del disimpegno tra la cucina e il bagno. Il disimpegno o anti-bagno è necessario per il rispetto dei requisiti igienico-edilizi (normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 aggiornato dal D.Lgs. n. 301 del 2002). Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia - progetto con formazione di disimpegno o anti-bagno.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Inoltre, si ravvisa la presenza di una veranda sul balcone verso cortile (normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 aggiornato dal D.Lgs. n. 301 del 2002): detta installazione non è conforme nè regolarizzabile, in quanto l'installazione di veranda potrebbe essere possibile solo a seguito di "progetto tipo verande", depositato dal Condominio, previa approvazione assembleare.

Dal punto di vista catastale l'immobile non risulta conforme ma regolarizzabile, mentre dal punto di vista urbanistico non risultano difformità.

L'immobile risulta dotato altresì dell'attestato di prestazione energetica.

PROVENIENZA DEL LOTTO

Al debitore esecutato l'immobile è pervenuto per l'intero in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino in data 30/04/2007, repertorio n. 5.480/2.692, registrato il 03/05/2007 a Torino 4 ai nn. 2627 serie 1T, trascritto il 04/05/2007 presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 ai nn. 22722/13101.

FORMALITA' DEL LOTTO

ISCRIZIONI! : ipoteca volontaria del 30/04/2007 concessa con atto notaio Leonardo DE LUCA repertorio n. 5481/2693, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 04/05/2007 ai nn. 22723/5698;

TRASCRIZIONI! : pignoramento del 16/10/2025 a firma di Tribunale di TORINO - Ufficiale Giudiziario ai nn. 23522 di repertorio, trascritto il 04/11/2025 presso la Conservatoria dei RR.II. Torino 1 ai nn. 47881/35901.

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato in virtù di contratto di affitto tipo LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA 6+2, stipulato il 01/11/2023, con scadenza il 21/10/2029, registrato il 24/11/2023 presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 3 ai nn. 012456 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento e quindi opponibile alla procedura esecutiva immobiliare), con l'importo dichiarato di € 4.440,00 annui.

Il contratto di locazione è stato stipulato per la durata di anni 6+2 dal 01.11.2023 al 31.10.2029 e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta del locatore come per legge.

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra le associazioni dei proprietari e degli inquilini depositato il 06.12.2022 presso il Comune di Torino è convenuto in € 4.440,00 ovvero in 12 rate uguali anticipate di € 370,00 ciascuna da pagarsi entro il 5 di ogni inizio mese con l'aggiunta di € 80,00 quale acconto mensile

forfettario sulle spese accessorie previste a carico del conduttore ai sensi dell'Art. 9 della Legge 392/78, costituendo con il canone un'unica rata mensile di € 450,00. Il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75% della variazione ISTAT ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione. Il locatore aderisce al sistema fiscale di "cedolare secca".

- **PREZZO BASE LOTTO: euro 55.000,00**

- **OFFERTA MINIMA:** euro 41.250,00 ai sensi dell'art. 571 Il comma c.p.c.

- **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:** euro 1.000,00.

Per una più accurata descrizione degli immobili suindicati si fa rinvio alla relazione di perizia agli atti della procedura esecutiva redatta dall'esperto Geom. Daniela De Salvia, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet:

www.tribunale.torino.it

www.astalegale.net

www.astegiudiziarie.it.

Il lotto risulta essere occupato dal conduttore.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, eventuali vincoli, servitù attive e passive, con la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni dell'edificio quali per legge, uso o destinazione, nonché del vigente regolamento di condominio, depositato con atto notaio Notaio Giovanni Gramaglia del 28.12.1971 Rep. n. 16595/23320 registrato all'Ufficio del Registro di Torino il 17.01.1972 al n. 2970 Vol. 1202.

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, nonché eventuali spese impagate relative all'immobile – 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.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12.00 del 20 luglio 2026** esclusivamente in via telematica a norma degli artt. 12 e 13 del D.M. n. 32 del 26/02/2015.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Chiunque eccetto il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla Legge può partecipare alla vendita personalmente o a mezzo di avvocato (ma solo per persona da nominare, a norma dell'articolo 579, ultimo comma c.p.c.).

1) L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali dei gestori della vendita, ai quali 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.

Si avvisa l'offerente che il file generato non deve essere in alcun modo ridenominato e 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 e al Delegato.

2) Gestore della vendita è la società Asta Legale.net S.p.a.

3) Sul Portale delle Vendite Pubbliche e su quelli 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, che l'offerente è tenuto a consultare.

4) I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

5) Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta; l'offerta 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 12.00 del giorno 20 luglio 2026** 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.

6) Le offerte presentate sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta che sarà acquisita definitivamente dal Portale e conservata dal Portale stesso in modo segreto.

7) Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificate per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

8) **L'offerente deve 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.**

9) La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto: **IBAN IT54L0883301002000000015685 presso Banca dei Territori del Monviso**; la cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul suddetto conto corrente entro il termine per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la causale: "versamento cauzione". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

10) 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.

L'offerta telematica deve contenere:

- **Persone fisiche:** indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile, con indicazione se coniugato, del relativo regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni), residenza e recapito telefonico dell'offerente. In caso di persona fisica coniugata con regime patrimoniale di comunione legale, indicare i dati completi del coniuge. Allegare alla busta telematica: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), copia del codice fiscale, certificato di stato civile o certificato di matrimonio. L'offerente, in ogni caso, dovrà dichiarare di voler richiedere le eventuali agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa.

Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata nella busta telematica.

Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario, oltre a quanto sopra, dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità.

- **Società ed altri Enti:** indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle imprese, codice fiscale e recapito telefonico. Allegare all'offerta telematica: copia della carta d'identità del legale rappresentate (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), copia dell'atto costitutivo o certificato camerale in bollo o altro documento equipollente da cui risulti l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società e dell'ente. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante.
- Indicazione del lotto che si intende acquistare e il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) nonché i tempi del saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni.
- **Allegare** inoltre la documentazione attestante il versamento della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto (copia della contabile) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura.
- Inoltre, quando l'offerta è formulata da più persone, occorre allegare copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata. **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, a pena di inammissibilità dell'offerta.**

L'offerta non è efficace e, pertanto, è inammissibile se:

- a) perviene oltre il termine stabilito;**
- b) è inferiore di oltre un quarto al prezzo base;**
- c) l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto;**
- d) il presentatore è soggetto diverso dall'offerente.**

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via e-mail 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

MODALITA' DELLA VENDITA

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il **giorno 21 luglio 2026 alle ore 12.00 alla presenza delle parti presso lo studio del professionista delegato Avvocato Paola Arossa in Torino, Corso Ferrucci n. 6.**

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 e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. 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 inizio il **giorno 21 luglio 2026 alle ore 12.00 alla presenza delle parti, ovvero immediatamente dopo l'esame delle offerte telematiche, e terminerà il giorno 24 luglio 2026 alle ore 12.00.**

La gara prevede un meccanismo di autoestensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 3 (tre) minuti prima della scadenza del termine. In questo caso la scadenza verrà prolungata di altrettanti minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

AGGIUDICAZIONE

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.

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 giorno 24 luglio 2026 alle ore 12.00, ovvero nell'immediatezza dell'epilogo della gara.**

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta (**indicare il giorno di calendario**).

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio sarà comunicato a mezzo e-mail ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso il domicilio del delegato, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre all'onorario ed al rimborso delle spese dovuti al delegato per le formalità del trasferimento dell'immobile, il compenso e il rimborso delle spese dovuti per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno obbligatoriamente svolte dal 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.

L'aggiudicatario nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo deve inoltre produrre una autocertificazione in materia di antiriciclaggio in cui fornisce le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo n. 231 del 21.11.2007.

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70 - 80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

Il Custode è l'Istituto Vendite Giudiziarie IFIR Piemonte IVG s.r.l. – Strada Settimo n. 399/15 – Torino, indirizzo mail richieste.visite@ivgpiemonte.it, telefono 011-482822.

La richiesta di visita dell'immobile dovrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone "*prenota visita immobile*" con l'inserimento dei dati richiesti (mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it; tel: 011-482822).

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.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

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..

PUBBLICITA'

Il presente avviso, omissivo in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, sarà:

- inserito sui siti internet www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it unitamente al suo estratto e alla perizia in atti, il tutto almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche unitamente alla perizia e ad alcuni allegati almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita. **Il creditore a carico del quale sono stati posti gli oneri pubblicitari o i creditori muniti di titolo esecutivo dovranno provvedere al pagamento del contributo unificato di euro 100,00 (cento/00) per ciascun lotto posto in vendita e trasmettere al delegato l'attestazione del versamento almeno 60 giorni liberi prima della data fissata per la vendita. In mancanza dell'attestazione del versamento il delegato non potrà provvedere alla pubblicazione dell'avviso sul Portale; tale pubblicazione sostituisce la pubblicazione dell'avviso all'albo del Tribunale. In caso di mancata o di ritardata pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale il delegato dovrà trasmettere il fascicolo d'ufficio al G.E. per gli opportuni provvedimenti.**

Le predette pubblicità saranno effettuate a cura del professionista delegato e a spese dei creditori.

DISPONE

la **comparizione delle parti** avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste il giorno **21 luglio 2026 alle ore 12.00**, al fine di esaminare le offerte pervenute e le eventuali istanze di assegnazione e di dare i provvedimenti conseguenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino, 13 aprile 2026

Il professionista delegato

Avvocato Paola Arossa