

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare N.R.G.E 84/2024 l'avvocato Monica Gianni, delegato dal G.E. Dott.ssa Nicoletta Aloj con ordinanza di delega del 08/05/2025

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

Ai sensi dell'art. 570 ss. C.C. e dell'art. 24 del D.M. n. 32 del 26/02/2015, del seguente immobile, ad uso abitativo, per la piena proprietà:

LOTTO UNICO in Comune di Torino, Corso Vercelli n. 103, all'interno di uno stabile di civile abitazione, privo di impianto ascensore, elevantesi su sei piani fuori terra (oltre a piano sottotetto non abitabile e piano cantine):

- **Alloggio** al piano 5° (6° f. t.), con accesso dal ballatoio posto sul lato del cortile, costituito da ingresso su di un breve corridoio che conduce ad un salottino con area cottura, una camera e un bagno; distinto con la sigla "E/5" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra e posto alle coerenze: alloggio "D/5", cortile, alloggio "F/5", Corso Vercelli, salvo altri;

- **locale soffitta ad uso deposito** al piano sottotetto (7° f.t.), non abitabile, composta di un vano, distinta con il numero "3" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra e posta alle coerenze: soffitta n. "4", corridoio, cortile, salvo altri;

- dalla lettura dell'infra citato atto di provenienza, è compresa la **comproprietà in ragione di metà del gabinetto, con accesso dal ballatoio verso il cortile, distinto con il numero "19" in comune con gli alloggi "E/5" – "D/5"**.

Il suddetto immobile è censito al Catasto fabbricati di Torino al Foglio 1128, particella 408, sub. 35 (già F. 50, p. 242, sub. 35), cat. A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita cat. €.174,30, indirizzo catastale: Corso Vercelli n. 103, piano 5.

I beni suddetti sono pervenuti all'esecutato a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Luciano Prost del 19/04/1983, repertorio 158687/17280, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 18/05/1983 ai numeri 11040/8629.

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

Si evidenzia che la porzione di ballatoio fronteggiante l'alloggio è gravata di servitù di passaggio a favore dell'immobile adiacente.

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive, passaggio solito e sin qui praticato, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento alle norme e disposizioni contenute nell'atto di provenienza e nel regolamento di condominio depositato con atto del notaio Marocco in data 15/11/1979 – rep. N. 53746, registrato a Torino il 5/12/1979 al n. 54495 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 14/12/1979 ai nn. 32426/26291, per tutte le altre condizioni, clausole, pesi ed oneri che si intendono qui integralmente trascritti e riportati.

Come indicato a pag. 4 e 5 della perizia in atti, dalla lettura del regolamento di condominio si evidenzia quanto segue: *“Punto “4”:* I WC in comune a più lotti sono regolamentati come da tabella allegata. Quando uno dei lotti si sarà creato un servizio all'interno del proprio lotto questo non avrà più diritto all'uso del WC in comune, e tale WC in comune potrà essere soppresso quando i lotti che ne fruiscono avranno un proprio servizio particolare interno. L'area liberata da tale WC potrà essere usufruita in perpetuo dal lotto nel quale esisteva e usufruiva dello stesso. Per i WC sul balcone esterno serventi più lotti, questi quando i lotti serviti avranno un servizio proprio all'interno di ciascun lotto, saranno demoliti a loro spese. In conseguenza di quanto sopra cesseranno le servitù di passaggio per l'accesso agli stessi sempreché non precluda l'accesso ai lotti”. *“Punto “10”:* Tutti i singoli tratti di balconata sono di proprietà dei lotti ad essi prospicienti aventi la stessa sigla. Essi sono gravati di servitù di passaggio a favore di quei lotti che necessariamente devono transitarli per accedere ai propri locali e per l'accesso al WC...”. *“Punto “11”:* La proprietà dei WC è regolamentata come da tabella allegata. Tutte le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione ad essi inerenti saranno a carico dei lotti

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

proprietari”. Nella “tabella uso WC” a pag. 20 di tale regolamento è specificato che il WC n. “19” è in uso ai lotti “D/5” ed “E/5”.

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.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalla documentazione in atti risulta che la costruzione dell’edificio compendiate quanto oggetto di trasferimento risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

A seguito degli opportuni accertamenti, l’esperto ha riferito che il fabbricato è stato edificato mediante i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 548 e successive varianti, per lavori di costruzione casa a sei piani, rilasciata il 03/07/1923;
- autorizzazione edilizia N. 2448 per lavori di modifiche all’interno dell’alloggio e creazione di servizi igienico, rilasciata il 08/11/1983;
- non è stata reperita alcuna certificazione di abitabilità / agibilità del fabbricato;
- PRG: piano regolatore generale vigente, l’immobile ricade in zona Residenziale R3. Dalla consultazione del P.R.G.C. del Comune di Torino, risulta che lo stabile di Corso Vercelli n. 103 sia posto in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista e sia classificato come “caratterizzante il tessuto storico”.

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

IRREGOLARITA' EDILIZIE RISCONTRATE

Come riportato nella perizia in atti (pag. 7), sono state rilevate le seguenti difformità.

La planimetria allegata alla pratica edilizia dell'8 novembre 1983 *“riporta un bagno interno all'unità immobiliare più stretto di quello reale di circa 30 cm (tale circostanza, ad avviso del CTU, può rientrare all'interno delle c.d. “tolleranze edilizie”). Inoltre, l'altezza interna di tale locale e dell'antibagno è stata rilevata in 2,35 m. circa e l'antibagno medesimo è privo di impianto di aerazione forzata a norma di legge (essendo tale altezza interna inferiore a 2,40 m., che è quella minima indicata dalla normativa per i locali accessori, sarà onere dell'aggiudicatario il suo adeguamento, il quale dovrà anche provvedere al predetto impianto di estrazione dell'aria).*

- Dall'esame del progetto originario dello stabile di Corso Vercelli n. 103 (prot. n. 1923-1-476 del 01.01.1923 di cui al citato P.d.C. n. 548 del 3 luglio 1923) risulta, inoltre, che l'alloggio in oggetto (e anche gli altri del medesimo piano) non abbia l'esistente balconcino lato Corso Vercelli (che non è neanche indicato sulla planimetria catastale agli atti, risalente al 1939). Inoltre, dalla misurazione della sezione presente nel progetto originario del 1923, risulta un'altezza interna di 3,20 m. mentre il CTU ha rilevato un'altezza interna nel vano destinato a camera da letto e nel breve corridoio vicino all'ingresso all'immobile di 3,05 m. circa (non è stato possibile verificare se fosse presente o meno un ribassamento).

Al fine di richiedere la sanatoria delle difformità (sia per l'alloggio in oggetto che per gli altri posti all'ultimo piano) sarà possibile, per mezzo di professionista incaricato dal Condominio, la presentazione al Comune di Torino (previo rilievo analitico degli immobili, incluso quello pignorato, e restituzione grafica dello stato attuale) di istanza di Permesso di Costruire in sanatoria (gli oneri da corrispondere al Comune di Torino, che saranno anche pro quota a carico dell'aggiudicatario, non sono stimabili in questa sede, neppure sommariamente, in quanto dipendono dal computo metrico estimativo analitico delle opere irregolari che riguardano anche il prospetto dell'edificio in quanto è attualmente presente una porta finestra per accedere al balconcino in luogo della finestra indicata sul progetto

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

licenziato)”.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40, sesto comma, della Legge n. 47 del 28/02/1985.

DIFFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale dell'alloggio, risalente al 1939, oltre a non rappresentare la pianta della soffitta, non è conforme con lo stato di fatto e pertanto sarà onere dell'aggiudicatario (tramite professionista abilitato dallo stesso incaricato) la presentazione all'Agenzia delle Entrate di modello “D.O.C.F.A.”, con costi stimati nella perizia in atti (pag. 7).

Agli atti della procedura non risulta reperito l'attestato di prestazione energetica.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Come risulta dalla perizia in atti, l'alloggio oggetto di vendita è in condizioni conservative generali assai modeste e tutti gli impianti non sono a norma delle vigenti leggi.

Non è presente alcun impianto di riscaldamento all'interno dell'alloggio in oggetto.

Dalla perizia in atti risulta, altresì, che la soffitta versa in stato di perdurante abbandono, colma di rifiuti / di materiali di risulta e che la soprastante copertura è in precarie condizioni conservative e completamente priva di isolamento termico. Il CTU ha altresì rilevato che l'altezza media interna di tale locale è di molto inferiore a 2,7 m. a causa dell'inclinazione del tetto (sul lato opposto alla porta di accesso l'altezza interna di tale soffitta è infatti pari a zero).

La vendita **SENZA INCANTO** avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) prezzo base: **€. 15.800,00** (quindicimilaottocento/00)
- 1) offerta minima ex art. 571 c.p.c.: **€. 11.850,00** (undicimilaottocentocinquanta/00)
- 2) rilancio minimo in caso di gara: **€. 1.000,00** (mille/00)
- 3) Termine non superiore a 120 giorni per il versamento del saldo prezzo

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le **ore 12.00** del giorno

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

22/06/2026 esclusivamente in via telematica.

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte e l'udienza per la comparizione delle parti avverranno il giorno **23/06/2026** alle ore **10,00**.

L'eventuale gara avrà inizio il giorno **23/06/2026** alle ore **12,00** e terminerà il giorno **26/06/2026** alle ore **12,00**.

All'esito dell'eventuale gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza del **26/06/2026** alle ore **12,30**.

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti *ex lege*, può partecipare alla vendita.

Il gestore della vendita è Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

L'offerta può essere presentata anche da avvocato per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

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 comma 4 e 5 del DM 32/2015. La procura speciale dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

L'immobile oggetto di vendita verrà intestato 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.

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" 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, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà necessariamente essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

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.

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 delle 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.

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; 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 il **22/06/2026 h. 12,00**; onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta.

Modalità di versamento della cauzione

La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente acceso presso BANCA TERRITORI DEL MONVISO ed intestato a “ESEC.IMM.RE N. R.G.E. 84/2024 TRIB. ORD. DI TORINO”, le cui coordinate IBAN sono: IT 75 K 08833 01000 000000012716 specificando nella causale “versamento cauzione”; la cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto, dedotto il bollo dovuto ex legge ed al netto degli oneri bancari.

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.

La dichiarazione di offerta dovrà contenere:

- I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva nel caso di acquisto in regime d'impresa, lo stato civile e il regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge;
- indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno, il numero di ruolo generale e il referente della procedura, nonché la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- indicazione del lotto che si intende acquistare, descrizione del bene e il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) nonché il termine per il relativo saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

dall'aggiudicazione, non dovrà essere superiore a 120 giorni (a pena di inammissibilità dell'offerta); l'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni;

- indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui sopra;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o in alternativa di cui al comma 5 dell'art. 12 del DM 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal predetto decreto;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015.

Alla dichiarazione di offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti a pena di inammissibilità dell'offerta:

- **persone fisiche:** copia fotostatica della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), nonchè copia del tesserino del codice fiscale; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità 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;
- **Società e altri enti:** copia della carta di identità in corso di validità del legale rappresentante, copia della visura camerale in corso di validità (risalente a non oltre

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

- tre mesi rispetto alla data della vendita) e 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, eventuale recapito telefonico.
- 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”.
 - la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto;
 - la ricevuta dell'avvenuto versamento dell'imposta di bollo digitale della somma di €.16,00. 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.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto e se non è corredata di copia dei documenti sopra indicati.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

Assistenza

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 dal gestore della vendita.

Inoltre, negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (Corso Vittorio Emanuele II, 130 – ingresso al pubblico su Via Giovanni Falcone - Scala C – Piano IV – Stanza n. 41102): lunedì- giovedì – venerdì

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

dalle ore 09.30 alle ore 12,30 - cui si potrà accedere solo previo 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.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA, ESAME DELLE OFFERTE E SVOGLIMENTO DELLA GARA

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato presso il proprio studio in Torino, via Stefano Clemente 22.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno **23/06/2026** alle ore **10,00**.

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.

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** 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 tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta dichiarata migliore.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti elementi:

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

- 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 avrà inizio il giorno **23/06/2026** alle ore **12,00** e terminerà il giorno **26/06/2026** alle ore **12,00**; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di 3 minuti decorrenti dall'ultima offerta; 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.

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

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.

AGGIUDICAZIONE

In caso di unica offerta valida l'immobile verrà aggiudicato all'udienza del 23/06/2026.

In caso di gara, l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato alla scadenza del termine previsto per la gara asincrona all'offerente che avrà presentato la migliore offerta valida

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

entro il termine di fine gara, o dell'eventuale periodo di autoestensione.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al 26/06/2026 alle ore 12,30.

I partecipanti alla gara hanno la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

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 (come sotto specificato);

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta.

Qualora sia stato azionato un credito derivante da mutuo fondiario, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore 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 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 potrà, ai sensi dell'articolo 41 numero 5 D.L.vo 1 settembre 1993 numero 385 profittare del mutuo fondiario purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione, paghi all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

Se non eserciterà la facoltà di cui sopra, l'aggiudicatario dovrà pagare il saldo del prezzo direttamente alla procedura esecutiva.

In ogni caso il versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere effettuato entro i termini predetti mediante bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura.

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 lo studio del delegato, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione. Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli. 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, nonché tutte le imposte dovute per legge (compresa IVA se dovuta).

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..

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

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).

CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

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.

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

L'immobile è affidato in custodia al sottoscritto professionista delegato Avv. Monica Gianni (tel. 0112077212; email: avv.monicagianni@gmail.com). Le attività di custodia saranno svolte dal sottoscritto professionista anche avvalendosi di ausiliari.

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (accessibile agli indirizzi <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://pvp.giustizia.it>), utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.

Le visite 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 previsto accordo con il custode.

PUBBLICITA'

La pubblicità del presente avviso, con omissione del nominativo dell'esecutato e di eventuali soggetti terzi, sarà effettuata, a cura del professionista delegato e con spese a carico del creditore fondiario o procedente, con le seguenti modalità:

- a) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita;
- b) almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e di copia della perizia sui siti internet www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it.

DISPONE

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

Maggiori informazioni al n.ro 011/20.77.212 – 011/434.71.22.

Torino, 27/03/2026

AVVOCATO MONICA GIANNI