

STUDIO AVVOCATO FONTANA

VIA A. LAMARMORA, 22-10128 TORINO
TEL. 011/7600482-FAX 011/7807483

TRIBUNALE DI TORINO

SEZ. ESEC. IMM.RI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA AI SENSI DEGLI

ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.

Il sottoscritto Avv. Davide Fontana, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dr.a Elisabetta Duretto, del Tribunale di Torino ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 31/ nel procedimento esecutivo n. 744/25 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

ORDINA LA VENDITA MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

del seguente immobile per la quota intera di proprietà

LOTTO UNICO

Unità immobiliare ad uso abitativo (alloggio) sito in Torino, Via Castelgomberto 116 (Mirafiori Sud), posta al piano sottotetto (VII f.t.) del Condominio di Via Castelgomberto 116. L'appartamento è composto da: monolocale mansardato dotato di bagno esclusivo. Il tutto per una superficie commerciale di complessivi 15,00 mq e un'altezza interna di 285 cm.

Sono ricomprese nella vendita la quota delle parti comuni condominiali come da tabella millesimale allegata al Regolamento di Condominio depositato con atto a firma Notaio Mario Ferruccio Burlando rep. 117231/4726 reg. in Torino il 19/8/1970 al n° 25492, al quale quindi si rinvia.

Identificazione catastale

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del Comune di Torino: foglio 1392, particella 52, sub. 15, categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita € 104,58, Via Castelgomberto 116, piano 7.

Coerenze

Via Castelgomberto, corridoio comune, soffitta n° 34 e altra unità immobiliare.

Situazione edilizia dell'immobile

Dalla consulenza estimativa redatta dall'Ing. Marco Crepaldi, alla quale si rinvia per i maggiori dettagli, risulta quanto segue: l'edificio comprendente l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in forza di licenza edilizia numero 1968-1-80039 e successive varianti presentata il 6/2/1968 con il numero 1968-1-800039 e rilasciata il 18/6/1968 con il numero 587 di protocollo.

Situazione urbanistica e catastale

Dalla consulenza estimativa redatta dall'Ing. Marco Crepaldi, alla quale si rinvia per i maggiori dettagli, l'immobile non presenta delle difformità dal punto di vista edilizio e catastale.

Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici e idraulici.

Non è presente l'attestato di prestazione energetica (APE).

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene

Occupato da soggetto non avente titolo opponibile alla procedura.

Il Giudice dell'Esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.

Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di quell'articolo 560 c.p.c. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura. L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il Custode dalla relativa attività

mediante apposita istanza da inviare al Professionista Delegato/Custode contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Oneri condominiali

Si invitano gli interessati all'acquisto a ricavare il dato dalla perizia in atti ovvero a richiedere aggiornamenti al Custode: si fa in ogni caso espresso richiamo ai limiti di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

Ulteriori precisazioni

Per una più accurata descrizione degli immobili, si fa riferimento alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva

La vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

La vendita suddetta verrà effettuata alle seguenti condizioni:

- 1) Prezzo base: € **10.125,00=**
- 2) Offerta minima: € **7.593,75=** pari al 75% del prezzo base
- 3) Cauzione: € **759,38=** pari al 10% del prezzo offerto
- 4) Rilancio minimo di gara: € **1.000,00=**
- 5) Termine di presentazione delle offerte: **16/11/2026 ore 13.00;**

5a) Data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita:
17/11/2026 ore 16.00 presso lo Studio del Professionista Delegato sito in Torino, Via A. Lamarmora 22;

5b) Data e ora inizio operazioni di vendita in caso di gara: **17/11/2026 al termine dell'apertura e disamina delle offerte pervenute;**

5c) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **20/11/2026 alla stessa ora di inizio di gara (salvo autoestensione);**

6) Modalità di pagamento della cauzione e del successivo saldo prezzo:
esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N.744/2025 TR" al seguente IBAN IT45S0538701002000004757321 presso la BPER Banca s.p.a.;

7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Astalegale.net s.p.a.**

Si precisa che l'udienza di apertura delle buste e quella, eventuale, di aggiudicazione a seguito di gara saranno celebrate alla presenza delle parti nel luogo sopra indicato. Nel caso in cui non vengano presentate offerte o istanze di assegnazione, il Professionista Delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice delle Esecuzioni ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art. 164 bis c.p.c.

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

CHI PUO' PARTECIPARE: chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita

Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione dei beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle

agevolazioni fiscali cosiddette “prima casa” e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell’immobile, laddove fosse occupato. Allegare all’offerta: copia della carta d’identità (o di altro documento di riconoscimento) e del codice fiscale. Per i soggetti extracomunitari: allegare all’offerta copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

Società e altri enti: indicare la denominazione, la sede e il codice fiscale. Allegare all’offerta: copia della carta d’identità del legale rappresentante, copia dell’atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l’identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

Offerte plurisoggettive: quando l’offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Offerta ex art. 579 c. 3 c.p.c.: soltanto gli Avvocati possono fare offerte per sé o per persone da nominare.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L’offerta deve essere redatta tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia 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 e i documenti necessari, sarà consentita la generazione dell’offerta telematica che dovrà essere inviata all’indirizzo PEC 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 e inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica

certificata.

N.B.: è pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e su quelli dei gestori delle vendite il “Manuale Utente per l’invio dell’offerta” messo a disposizione del Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica (si richiama in particolare l’avvertenza prevista a pag. 33).

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta indicato nel presente avviso di vendita; l’offerta, pertanto, si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 12.00 del giorno precedente quello indicato per l’inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono irrevocabili: una volta trasmessa l’offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta ovvero all’indirizzo pec di trasmissione dell’offerta.

CONTENUTO DELL’OFFERTA

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l’offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 gg. dall’aggiudicazione definitiva – nel caso in cui venisse indicato un termine superiore, ovvero in difetto di sua indicazione, lo stesso viene stabilito sin da ora in gg. 120 dall’aggiudicazione), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza

dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione.

Si segnala che il file dell'offerta deve essere allegato senza alterarne il contenuto (ad esempio non è consentita alcuna ridenominazione) e senza aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta.

Si segnala altresì che la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a **“ESECUZIONE IMMOBILIARE N.744/2025 TR”** le cui coordinate IBAN sono **IT45S0538701002000004757321**, causale **“versamento cauzione”**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La cauzione si riterrà versata soltanto se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente suddetto entro il termine per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell'offerta.

Al termine della gara, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, i cui estremi dovranno essere indicati nell'offerte di acquisto.

PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/00. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le

istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza, l’utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all’indirizzo indicati sul portale stesso del gestore della vendita. Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (IV piano, stanza 41102 – lunedì, giovedì e venerdì dalle 9.30 alle 12.30 previo appuntamento telefonico al n° 011/4329690) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all’uso delle piattaforme.

ESAME DELLE OFFERTE

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 suo Studio sito in Torino, Via A. Lamarmora 22.**

MODALITA’ DELLA VENDITA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’offerta le credenziali di accesso al portale del gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l’orario previsto per l’avvio delle operazioni di vendita. In caso di unica offerta, si procederà ai sensi dell’art. 572 c. 2-3 c.p.c. Si potrà procedere all’aggiudicazione all’unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita. In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base 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. L’udienza nella quale verranno aperte ed esaminate le eventuali offerte pervenute, ovvero – nel caso in cui non sia pervenuta alcuna offerta –

verrà fissata una nuova vendita, si terrà presso lo Studio del Professionista Delegato in Torino, Via A. Lamarmora 22, il giorno **17/11/2026 ore 16.00**.

La conseguente eventuale gara avrà inizio il giorno **17/11/2026 al termine dell'apertura e disamina delle offerte pervenute e terminerà il giorno 20/11/2026 alla stessa ora di inizio della gara**. 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 (cosiddetto periodo di autoestensione). Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite pec e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Si precisa comunque che se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore. Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite pec e SMS. **All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva.**

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

E' facoltà dell'aggiudicatario profittare del mutuo fondiario, se ancora in corso e se ne ricorrono i presupposti, purché, nei 15 gg. successivi all'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario, ove non intenda avvalersi di tale facoltà, dovrà versare il saldo prezzo in un'unica soluzione **entro 120 gg.** dall'aggiudicazione (ovvero **entro il termine più breve indicato nell'offerta**) mediante bonifico bancario sul conto corrente sopra indicato. **Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare al Professionista Delegato, sempre a mezzo bonifico bancario, le spese e i compensi necessari per il trasferimento.** Il relativo conteggio sarà comunicato a mezzo e-mail ovvero

ritirato dall'aggiudicatario presso lo Studio del Professionista Delegato previo appuntamento telefonico. Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre all'onorario e al rimborso delle spese dovute al Delegato per le formalità di trasferimento dell'immobile, il compenso e il rimborso delle spese dovute per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno obbligatoriamente svolte dal Delegato. In caso di mancato, tardivo o incompleto versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente e confiscata la cauzione ex art. 587 c.p.c.

Si ricorda che sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO PER L'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, per pagare il prezzo di aggiudicazione per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile aggiudicato, ai tassi e alle condizioni prestabilite 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"). In questo caso l'offerente dovrà darne comunicazione al Professionista Delegato.

CUSTODIA E VISITA DELL'IMMOBILE

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino - IFIR Piemonte (C.so Francia 81 - Torino). Tutti coloro che intendono ottenere maggiori informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione, dovranno contattare per tali incombenze il Custode al seguente numero di telefono 011/482822 o all'indirizzo e-mail richieste.visite@ivgpiemonte.it.

La richiesta di visita dell'immobile deve essere fatta esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti. Si precisa che le visite dell'immobile potranno essere fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00, il sabato dalle ore 9.00 alle 13.00 previo accordo con il Custode.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di gg. 10 dalla data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 589 c.p.c. nel caso in cui la vendita non abbia luogo. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il Professionista Delegato provvederà ex art. 590 c.p.c.

PUBBLICITA' STRAORDINARIA

Il presente avviso di vendita, omissivo in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, verrà, a cura del Professionista Delegato e con spese a carico del creditore procedente:

- a) pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 gg. prima dell'udienza di vendita;
- b) pubblicato integralmente, per estratto e con la relazione peritale, almeno 45 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte sui siti internet www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziare.it

DISPONE

- che il creditore fondiario (o quello/i munito/i di titolo) provveda al pagamento del contributo di € 100,00 per ciascun lotto, per consentire l'effettuazione della pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e trasmetta al Professionista Delegato la ricevuta attestante l'avvenuto pagamento almeno 60 gg. prima dell'udienza di vendita;
- la comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute e le eventuali istanze di assegnazione e di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino, lì 14/7/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Davide Fontana