

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 1025/2024

Il professionista delegato Notaio Paolo Demaria, nominato dal G.E. dott.ssa Anna Castellino con ordinanza in data 3 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 PRIMO

- in Comune di MONCALIERI (TO), Via Sestriere n. 54: negozio al piano terra (1° f.t.), attualmente adibito a sala SLOT/VLT, dotato di servizio igienico, alle coerenze: via Sestriere, vano scala condominiale, cortile comune, altra unità immobiliare, salvo altre;

- in Comune di MONCALIERI (TO), Via Piave n. 1: ampio locale deposito al piano interrato, alle coerenze: sottosuolo Via Sestriere, altra unità immobiliare, vano scala condominiale, cortile comune, altro vano scala condominiale, altra unità immobiliare, sottosuolo via Piave, salvo altre.

I due locali (negozio al piano terra e deposito al piano interrato) erano collegati da scala interna metallica di collegamento attualmente tamponata.

ATTI E CONVENZIONI

La vendita viene fatta sotto l'osservanza dei seguenti atti:

= atto di provenienza a rogito Notaio Alessio Paradiso in data 04/10/2011 rep. 19764/9276 trascritto in data 04/10/2011 ai n.ri 39906/25689;

= Regolamento di condominio depositato con atto rogito Notaio Fissore del 03/07/1968, trascritto in data 16/07/1968 ai n.ri 32173/23793, registrato a Torino 3 il 10/07/1968 al n. 1633.

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di MONCALIERI (TO) al Foglio 1, particella 1718, sub. 52 – via Sestriere n. 54 – piano S1-T – z.c. 3 – cat. C/1– cl. 4– mq. 75 – sup. cat tot. mq. 167 - Rendita Catastale Euro 1.1235,62.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Luigi Giacone) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

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

Per quanto riguarda il negozio al piano terreno è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi: segnalazione certificata di inizio attività n. 39/2011 del 03/08/2011 prot. 36878 per scala collegamento interna; certificata di inizio attività in sanatoria art. 37 prot. 17958 del 23/06/2016 n. 69/2016 per cambio d'uso in sala SLOT/VLT e tamponamento scala mediante struttura rimovibile.

Per detto fabbricato non è stato possibile reperire il certificato di abitabilità.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile oggetto di esecuzione presenta le seguenti irregolarità edilizie meglio descritte nella perizia alle pagg. 6 e 7: difformità del piano terreno e piano interrato rispetto agli elaborati allegati al nulla osta n. 75/1967. Tali difformità sono regolarizzabili.

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.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Luigi Giaccone) sono state riscontrate alcune difformità regolarizzabili meglio indicate nella perizia in atti alla pag. 7.

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

Il negozio al piano terreno è occupato in forza di contratto di locazione ad uso commerciale opponibile alla presente procedura, stipulato in data 01/07/2024 al 30 giugno 2030 (prima scadenza), registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 3 in data 18/07/2024 al n. 5904 serie 3T con un canone mensile di Euro 1.300,00 (milletrecento/00) oltre I.V.A. per i primi tre anni e di Euro 1.450,00 (millequattrocentocinquanta/00) oltre I.V.A. per gli altri tre anni.

Il locale deposito al piano interrato risulta occupato dall'attuale proprietà.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed 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.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

Si legga infra (punto B.4) per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario.

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.

PREZZO BASE: € 169.000,00

OFFERTA MINIMA: € 126.750,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.000,00

LOTTO SECONDO

in Comune di MONCALIERI (TO), Via Piave n. 1:

- deposito al piano interrato, alle coerenze: altra unità immobiliare, vano scala condominiale, cortile comune, altra unità immobiliare, sottosuolo via Piave, salvo altre..

ATTI E CONVENZIONI

La vendita viene fatta sotto l'osservanza dei seguenti atti:

= atto di provenienza a rogito Notaio Alessio Paradiso in data 04/10/2011 rep. 19764/9276 trascritto in data 04/10/2011 ai n.ri 39906/25689;

= Regolamento di condominio depositato con atto rogito Notaio Fissore del 03/07/1968, trascritto in data 16/07/1968 ai n.ri 32173/23793, registrato a Torino 3 il 10/07/1968 al n. 1633.

DATICATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di MONCALIERI (TO) al Foglio 1, particella 1718, sub. 53 – via Piave n. 1 interno B – piano S1 – z.c. 3 – cat. C/2– cl. 2 – mq. 35 – sup. cat tot. mq. 37 - Rendita Catastale Euro 140,99.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Luigi Giacone) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

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

Per detto fabbricato non è stato possibile reperire il certificato di abitabilità.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile oggetto di esecuzione presenta le seguenti irregolarità edilizie meglio descritte nella perizia alle pagg. 20 e 21: difformità del piano interrato rispetto agli elaborati allegati al nulla osta n. 75/1967. Tali difformità sono regolarizzabili.

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.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Luigi Giacone) l'immobile non è conforme ma regolarizzabile (perizia pag. 21).

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 oggetto di vendita è occupato dall'attuale proprietà.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 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 delegato/custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

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.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

Si legga infra (punto B.4) per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario.

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.

PREZZO BASE: € 11.000,00

OFFERTA MINIMA: € 8.250,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

LOTTO TERZO

in Comune di MONCALIERI (TO), Via Piave n. 1:

- box auto di ampie dimensioni al piano interrato, utilizzato di fatto come deposito/magazzino, alle coerenze: sottosuolo via Sestriere, cortile comune, vano scala condominiale, altra unità immobiliare, salvo altre.

ATTI E CONVENZIONI

La vendita viene fatta sotto l'osservanza dei seguenti atti:

= atto di provenienza a rogito Notaio Alessio Paradiso in data 04/10/2011 rep. 19764/9276 trascritto in data 04/10/2011 ai n.ri 39906/25689;

= Regolamento di condominio depositato con atto rogito Notaio Fissore del 03/07/1968, trascritto in data 16/07/1968 ai n.ri 32173/23793, registrato a Torino 3 il 10/07/1968 al n. 1633.

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di MONCALIERI (TO) al Foglio 1, particella 1718, sub. 45 – via Piave n. 1 interno A – piano S1 – z.c. 3 – cat. C/6– cl. 2 – mq. 64 – sup. cat tot. mq. 74 - Rendita Catastale Euro 347,06.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Luigi

Giacone) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

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

Per detto fabbricato non è stato possibile reperire il certificato di abitabilità.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile oggetto di esecuzione presenta le seguenti irregolarità edilizie meglio descritte nella perizia alle pagg. 32 e 33: difformità del piano interrato rispetto agli elaborati allegati al nulla osta n. 75/1967. Tali difformità sono regolarizzabili.

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.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Luigi Giacone) l'immobile risulta conforme (perizia pag. 33).

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

Il locale è occupato in forza di contratto di locazione ad uso commerciale opponibile alla presente procedura, stipulato in data 20/02/2019 con seconda scadenza prevista il 28/02/2031, registrato in data 04/03/2019, con canone di locazione mensile di Euro 240,00 (duecentoquaranta/00).

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.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

Si legga infra (punto B.4) per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario.

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.

PREZZO BASE: € 50.000,00

OFFERTA MINIMA: € 37.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

LOTTO QUARTO

in Comune di CUMIANA, Via Madonnina n. 58, Frazione Concentrico, all'interno di fabbricato libero da tre lati, a due piani fuori terra, oltre a sottotetto e vano cantina al piano interrato, con aree esterne destinate in parte a giardino ed in parte a cortile/passaggio e posti auto:

- alloggio al piano terreno composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, alle coerenze: via della Madonnina, accesso pedonale comune, altra unità immobiliare sub 4, altra unità immobiliare e ancora altra unità immobiliare sub. 5, salvo altre;
- posto auto alle coerenze: via della Madonnina, area manovra comune, altro posto auto, area comune di accesso pedonale, salvo altre.

ATTIE CONVENZIONI

La vendita viene fatta sotto l'osservanza dei seguenti atti:

= atto di provenienza a rogito Notaio Luigi Mazzucco in data 04/07/1989 rep. n. 18023/8722 trascritto in data 25/07/1989 ai n.ri 5362/3999.

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di CUMIANA (TO) come segue:

- Foglio 52, particella 380, sub. 3 – via Della Madonnina n. 58 – piano T – cat. A/3 – cl. 1 – vani 2,5 – sup. cat tot. mq. 54 - Rendita Catastale Euro 111,04;
- Foglio 52, particella 380, sub. 7 – via Della Madonnina n. 58 bis – piano T – cat. C/6 – cl. 1 – mq. 20 – sup. cat tot. mq. 21 - Rendita Catastale Euro 44,42.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Luigi Giaccone) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

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

Sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi: permesso di costruire n. 253/2005 del 20/07/2006; D.I.A. n. 117/2006 del 21/11/2006; richiesta agibilità del 30/11/2012 prot. 8500.

Il nominato perito evidenzia che, agli atti dell'Ufficio Tecnico, risulta richiesta di variante in corso d'opera n. 253bis del 24/05/2007 ma che il relativo permesso non è mai stato rilasciato, con conseguente necessità di regolarizzazione di quanto realizzato in difformità al progetto originario.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile oggetto di esecuzione risulta non conforme ma regolarizzabile

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.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Luigi Giaccone) l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

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'alloggio oggetto di vendita è occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo opponibile alla presente procedura di anni 4+4, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della Legge 431/98, dal 1° luglio 2021 al 30 giugno 2029 (scadenza secondo rinnovo), con canone mensile di € 350,00 (trecentocinquanta/00) e registrato all'Agenzia delle Entrate Torino 1 in data 28/07/2021 al n. 3919.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed 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 che l'immobile oggetto di vendita sia dotato del detto attestato.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

Si legga infra (punto B.4) per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario.

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.

PREZZO BASE: € 60.000,00

OFFERTA MINIMA: € 45.000,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

LOTTO QUINTO

in Comune di CUMIANA, Via Madonnina n. 58, Frazione Concentrico, all'interno di fabbricato libero da tre lati, a due piani fuori terra, oltre a sottotetto e vano cantina al piano interrato, con aree esterne destinate in parte a giardino ed in parte a cortile/passaggio e posti auto:

- alloggio al piano primo con accesso tramite scala esterna esclusiva, composto da soggiorno con tetto in vista con soppalco non abitabile (ex locale sottotetto), angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e ampio balcone con piccolo terrazzino d'angolo, alle coerenze: vuoto via della Madonnina, vuoto su area altra unità abitativa a due lati, altra unità immobiliare, salvo altre.

All'alloggio spetta la proprietà esclusiva di area esterna al piano terreno alle coerenze: accesso pedonale comune, altre unità immobiliari a due lati, altra unità immobiliare sub. 5 e altra unità immobiliare sub. 3, salvo altre;

- posto auto alle coerenze: via della Madonnina, area manovra comune, altro posto auto, area comune di accesso pedonale, salvo altre.

ATTI E CONVENZIONI

La vendita viene fatta sotto l'osservanza dei seguenti atti:

= atto di provenienza a rogito Notaio Luigi Mazzucco in data 04/07/1989 rep. n. 18023/8722 trascritto in data 25/07/1989 ai n.ri 5362/3999.

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di CUMIANA (TO) come segue:

- Foglio 52, particella 380, sub. 4 – via Della Madonnina n. 58 – piano T-1– cat. A/3 – cl. 1– vani 3 – sup. cat tot. mq. 59 - Rendita Catastale Euro 113,25;

- Foglio 52, particella 380, sub. 6 – via Della Madonnina n. 58 bis – piano T– cat. C/6 – cl. 1– mq. 20 – Rendita Catastale Euro 44,42.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Luigi Giacone) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

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

Sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi: permesso di costruire n. 253/2005 del 20/07/2006; D.I.A. n. 117/2006 del 21/11/2006; richiesta agibilità del 30/11/2012 prot. 8500.

Il nominato perito evidenzia che, agli atti dell'Ufficio Tecnico, risulta richiesta di variante in corso d'opera n. 253bis del 24/05/2007 ma che il relativo permesso non è mai stato rilasciato, con conseguente necessità di regolarizzazione di quanto realizzato in difformità al progetto originario.

CONFORMITA' EDILIZIA

In corso d'opera sono state eseguite modifiche al piano sottotetto per recupero del medesimo mediante demolizione del solaio esistente e rifacimento parziale in legname senza autorizzazione edilizia. L'immobile oggetto di esecuzione risulta non conforme ma regolarizzabile (perizia pagg. 56-57).

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.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Luigi Giacone) l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

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'alloggio oggetto di vendita è occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo opponibile alla presente procedura di anni 4+4, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della Legge 431/98, dal 1° gennaio 2020 al 31 dicembre 2027 (scadenza secondo rinnovo), con canone mensile di € 370,00 (trecentosettanta/00) e registrato all'Agenzia delle Entrate Torino 1 in data 22/01/2020 al n. 1204.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed 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 che

l'immobile oggetto di vendita sia dotato del detto attestato.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

Si legga infra (punto B.4) per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario.

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.

PREZZO BASE: € 70.000,00

OFFERTA MINIMA: € 52.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

LOTTO SESTO

in Comune di CUMIANA, Via Madonnina n. 58, Frazione Concentrico, all'interno di fabbricato libero da tre lati, a due piani fuori terra, oltre a sottotetto e vano cantina al piano interrato, con aree esterne destinate in parte a giardino ed in parte a cortile/passaggio e posti auto:

- alloggio su due piani collegati tra loro da scala interna composto da soggiorno con angolo cottura al piano terreno e due camere, bagno e balcone al piano primo. E' presente scala fissa di accesso al piano sottotetto/soppalco (ex solaio). All'alloggio spetta la proprietà esclusiva di area esterna al piano terreno.

Coerenze alloggio al piano terreno con corte esclusiva: via della Madonnina, altra unità immobiliare a tre lati salvo altre.

Coerenze alloggio al piano primo: vuoto via della Madonnina, altra unità immobiliare, vuoto su corte esclusiva, altra unità immobiliare;

- cantina al piano interrato con accesso tramite scala dal cortile esclusivo, alle coerenze: sottosuolo via della Madonnina, terrapieno a tre lati, salvo altre.

- posto auto alle coerenze: via della Madonnina, via Lanteri, altra unità immobiliare, area manovra comune sub. 2, salvo altre;

- posto auto alle coerenze: altra unità immobiliare, via Lanteri, altra unità immobiliare, area manovra comune sub. 2, salvo altre.

ATTI E CONVENZIONI

La vendita viene fatta sotto l'osservanza dei seguenti atti:

= atto di provenienza a rogito Notaio Luigi Mazzucco in data 04/07/1989 rep. n. 18023/8722 trascritto in data 25/07/1989 ai n.ri 5362/3999.

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di CUMIANA (TO) come segue:

- Foglio 52, particella 380, sub. 5 – via Della Madonnina n. 56 – piano S1-T-1– cat. A/3 – cl. 1– vani 5 – sup. cat tot. mq. 97 - Rendita Catastale Euro 222,08;

- Foglio 52, particella 380, sub. 8 – via Della Madonnina n. 58 bis – piano T– cat. C/6 – cl. 1– mq. 22 – sup. cat tot mq. 23 - Rendita Catastale Euro 48,86;

- Foglio 52, particella 380, sub. 9 – via Della Madonnina n. 58 bis – piano T– cat. C/6 – cl. 1– mq. 25 – sup. cat tot mq. 26 - Rendita Catastale Euro 55,52;

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Luigi Giacone) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

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

Sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi: permesso di costruire n. 253/2005 del 20/07/2006; D.I.A. n. 117/2006 del 21/11/2006; richiesta agibilità del 30/11/2012 prot. 8500.

Il nominato perito evidenzia che, agli atti dell'Ufficio Tecnico, risulta richiesta di variante in corso d'opera n. 253bis del 24/05/2007 ma che il relativo permesso non è mai stato rilasciato, con conseguente necessità di regolarizzazione di quanto realizzato in difformità al progetto originario.

CONFORMITA' EDILIZIA

In corso d'opera sono state eseguite modifiche al piano sottotetto per recupero del medesimo mediante demolizione del solaio esistente e rifacimento parziale in legname senza autorizzazione edilizia. L'immobile oggetto di esecuzione risulta non conforme ma regolarizzabile (perizia pag. 72).

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.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Luigi Giaccone) l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

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'alloggio oggetto di vendita è occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo opponibile alla presente procedura di anni 4+4, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della Legge 431/98, dal 1° marzo 2020 al 29 febbraio 2028 (scadenza secondo rinnovo), con canone mensile di € 280,00 (duecentottanta/00) e registrato all'Agenzia delle Entrate Torino 1 in data 06/03/2020 al n. 4244 serie 3T.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed 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 che l'immobile oggetto di vendita sia dotato del detto attestato.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

Si legga infra (punto B.4) per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario.

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 necessita 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.

PREZZO BASE: € 130.000,00

OFFERTA MINIMA: € 97.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLE PRESENTI VENDITE

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12.00 del 9 FEBBRAIO 2026 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 10 FEBBRAIO 2026 ore 9.30

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT 58 J 01030 31110 000000380020 c/o Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net S.p.A. - www.spazioaste.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.

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.

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 ed 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 9 FEBBRAIO 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 Monte dei Paschi di Siena S.p.A., le cui coordinate sono: IBAN IT 58 J 01030 31110 000000380020 intestato a “ESECUZIONE IMMO. RG 1025/2024 TRIBUNALE DI TORINO”.

La cauzione si riterrà versata solamente se l’importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno ed ora 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 ritorno, 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 offertavvp.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

L’immobile è affidato 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 dell’immobile 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.

MODALITA' DELLE VENDITE

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 **tramite la piattaforma web www.spazioaste.it, con accesso mediante credenziali da richiedere a cura della parte medesima.**

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 **dal professionista delegato presso lo studio dell’avv. Erika Amerio in Torino, Corso Galileo Ferraris 123 bis. Ricevimento pubblico solo previo appuntamento da richiedersi inviando mail all’indirizzo: studiolegaleamerio@591bis.it avendo cura di indicare nome del professionista**

delegato e numero di procedura

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 10 FEBBRAIO 2026 alle ore 9.30.

Il professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute PER CIASCUN LOTTO 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 10 FEBBRAIO 2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio, il giorno 13 FEBBRAIO 2026**; 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 13 FEBBRAIO 2026 alle ore 9.45 seguenti (salvo autoestensione della gara).

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.

PER IL CREDITORE FONDIARIO:

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore fondiario dovrà depositare PER OGNI LOTTO, mezzo PEC all'indirizzo fornito dal 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).

SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n.

385/93, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Torino) entro il 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 relativo conteggio sarà inviato all'aggiudicatario all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per il deposito della busta telematica a partire dal quindicesimo giorno successivo all'invio da parte dell'aggiudicatario medesimo delle necessarie dichiarazioni riguardanti l'eventuale pagamento del saldo del prezzo tramite mutuo e/o delle eventuali agevolazioni fiscali per l'ottenimento dei benefici prima casa e dello stato civile. Il termine di 15 (quindici) giorni e' puramente indicativo e non vincolante per il delegato. Il tutto fatti salvi eventuali conguagli.

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 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..

Si segnala infine che, nel ricorrerne dei presupposti, per le presenti vendite l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'imposta sul valore aggiunto (IVA) da calcolarsi, nella misura di legge, sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al 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/>).

* * * *

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.

Venaria Reale, 12 novembre 2025

Il professionista delegato

Notaio Paolo Demaria