

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 263/2023, il Professionista Avv. Alberto Frasca, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal G.E. dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza, con ordinanza di delega in data 23 luglio 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 PROPRIETA' dei seguenti immobili, suddivisi in lotti:

**LOTTO PRIMO**

Facente parte di compendio abitativo costituito da due fabbricati di tipologia marcatamente economico/popolare con cortili in comune aventi principalmente le seguenti caratteristiche costruttive:

- fabbricato abitativo costituito da una manica principale elevata a quattro piani fuori terra prospettante su corso Regina Margherita e una manica secondaria a tre piani fuori terra prospettante in parte su via Sigismondo Gerdil e in parte sul secondo cortile interno;
- piani interrati destinati a cantine di pertinenza e sottotetti non agibili;
- basso fabbricato abitativo interno cortile elevato a due piani fuori terra. Entrambi privi di impianto ascensore, senza alloggio per custode e del servizio di portineria, e precisamente:

In Comune di Torino, corso Regina Margherita n. 162 scala C nel fabbricato interno cortile a tre piani f.t.:

- al piano primo (2° f.t.): unità immobiliare con doppio accesso dal pianerottolo comune catastalmente censita come "abitazione ultrapopolare" priva di servizio igienico interno, composta da due vani in pessimo stato manutentivo e conservativo (uno dei quali dotato di parete attrezzata con impianti fatiscenti) prospettanti singolarmente sui cortili interni, identificata con i numeri "48 - 49" e tinteggiata in "verde" nella planimetria allegata con la lettera "C" all'atto di provenienza a rogito notaio Francesco Ioli del 06.11.1967, rep. 70752 - racc. 6058, trascritto a Torino 3 il 22.11.1967 ai nn. Rg. 43609 - Rp. 31855.

All'immobile spetta l'uso comune dell'adiacente latrina esterna posta sul pianerottolo del piano, distinta con la lettera "M" nella planimetria allegata con la lettera "C" all'atto di deposito del regolamento di condominio di cui infra.

Coerenze da nord in senso orario: pianerottolo, vano scala, latrina "M", cortile posteriore, altra proprietà, unità immobiliare "48 bis - 49 bis", cortile principale, salvo altre. Rispetto al sopralluogo compiuto dal perito con l'I.V.G., si segnalano le seguenti variazioni: a) l'accesso alla latrina comune è stato murato ed è attualmente indisponibile; b) *il secondo accesso all'immobile (già murato) è attualmente finito a intonaco.*

#### **DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare in oggetto, risulta attualmente censita al catasto fabbricati di Torino con il Foglio 1218 Particella 56 Subalterno 27 (corso Regina Margherita n. 162, piano 1, zona censuaria 1, categoria A/5, classe 4, vani 2, superficie catastale mq. 32, rendita €. 237,57), a seguito delle variazioni d'ufficio del 11.04.2006 per "bonifica identificativi catastali" e del 09.11.2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie", già identificata con il foglio 206 Particella 90 subalterno 39,

#### **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Allegato con la lettera "A" all'atto di deposito rogito notaio Michele Valente del 03.05.1927, rep. 33285 - racc. 14599, trascritto a Torino 3 il 15.06.1927 ai nn. Rg. 9717 - Rp. 8616.

#### **CONFORMITA' CATASTALE**

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Gian Carlo La Vigna) risulta quanto segue:

L'immobile nella scheda in atti non corrisponde all'immobile pignorato poiché, come indicato in visura, quest'ultimo è ubicato al primo piano abitativo (2° f.t.) mentre la scheda ne rappresenta un altro ubicato al secondo piano abitativo (3° f.t.). Anche la superficie catastale graficamente rilevabile dalla scheda non coincide con quella indicata in visura di mq. 32. Il rilievo parziale compiuto dal CTU a causa dei voluminosi ingombri interni, ha restituito invece una superficie commerciale simile a quella in visura. Il diverso abbinamento, tra scheda planimetrica e immobile censito, è un errore imputabile all'ufficio preposto; l'aggiudicatario dovrà pertanto inviare istanza gratuita "M.U.I." (o altra modulistica vigente al momento del trasferimento della proprietà a suo favore) all'Ufficio Provinciale di Torino, con richiesta di "esatto abbinamento planimetrico". Nel caso in cui la rettifica d'ufficio non sia più possibile, l'aggiudicatario provvederà a sua esclusiva cura e spese ai seguenti obblighi e al pagamento dei conseguenti diritti catastali: 1) aggiornare la scheda del bene già censito riportando in

essa il “piano primo (2° f.t.)”; 2) aggiornare l’elaborato planimetrico con l’unità immobiliare appositamente variata.

I diritti catastali ammontano ad €. 70,00 oltre sanzioni determinate dall’Ufficio Provinciale del Territorio di Torino in funzione della tardiva presentazione dell’atto di aggiornamento e i costi del professionista abilitato per il disbrigo delle pratiche (qui non quantificati).

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 di cui al Lotto Primo versa in condizioni di prolungato stato di abbandono e degrado, utilizzato senza titolo locativo da condomini terzi dello stabile come discarica e deposito di mobili e altri materiali privi di valore commerciale. Il G.E. ha emesso Ordine di Liberazione, 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 verranno poste a carico della procedura.

### **SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d’ufficio redatta dall’esperto Gian Carlo La Vigna) risulta quanto segue.

### **PRATICHE EDILIZIE**

Dagli accertamenti compiuti negli archivi comunali storico e edilizio, non sono emersi estremi precisi sulla costruzione e l’occupazione del fabbricato compendiante l’immobile pignorato, a causa dell’antica epoca costruttiva; più precisamente, agli atti dell’archivio storico risultano le seguenti pratiche edilizie archiviate come “non definite”:

- 1) pratica edilizia prot. 12 del 1833 per “costruzione casa”;
- 2) pratica edilizia prot. 67 del 1844 per “ampliamento casa”;
- 3) pratica edilizia prot. 135 del 1875 per “casetta interno cortile”;
- 4) pratica edilizia prot. 85 del 1879 per “ampliamento casetta interno cortile”.

L’unico titolo rilasciato è il permesso edilizio 89 del 30.06.1890 riguardante la sopraelevazione di ulteriori “due piani fuori terra” del “già esistente” fabbricato fronte strada (l’immobile pignorato è compreso nella manica interno cortile di cui non esistono elaborati progettuali indicanti uno stato assentito). Il fabbricato, realizzato prima dell’entrata in vigore del Testo Unico delle leggi sanitarie (Regio Decreto 1265/1934) è sprovvisto di abitabilità e non risulta dagli aventi titolo averne richiesto rilascio in epoca successiva. Il bene pignorato non è oggetto di successive istanze di variante o condoni edilizi da definire.

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

Fermo restando quanto indicato relativamente alle pratiche edilizie, la costruzione del compendio è da considerarsi legittima. In merito all'immobile pignorato, il comma 1bis (4° periodo) dell'articolo 9bis del D.P.R. 380/2001 consente per gli immobili "realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio" di considerare per stato legittimo "quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza". Come sopra indicato, non è possibile basarsi sulla scheda catastale in atti poiché rappresenta altra unità immobiliare. Possono invece costituire stato legittimo le planimetrie unite al regolamento di condominio del 1927 e all'atto di provenienza ultraventennale del 1967.

Dal loro raffronto si rileva che l'unità immobiliare pignorata deriva dalla divisione dell'alloggio in maggior corpo distinto con gli originari numeri "48-49" ricavando un bilocale privo di servizi igienici della superficie netta interna, approssimativamente e con tutte le riserve del caso, di circa mq. 20, così mantenibile secondo le attuali norme introdotte dal c.d. "decreto salva casa" nel caso in cui, a fronte di ingenti interventi risanativi, si realizzi idoneo servizio igienico interno mantenendo comunque una superficie netta calpestabile non inferiore a 20 mq. (monolocale per una persona). Diversamente, l'attuale a destinazione d'uso abitativa "A/5 ultrapopolare" è declassabile a quella di "C/2 magazzino".

Fermo restando quanto sopra indicato e ogni obbligo a carico dell'aggiudicatario per un più accurato rilievo metrico del bene e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto con le attuali tolleranze di legge, il frazionamento può essere regolarizzato mediante S.C.I.A. in sanatoria ex art. 37 del D.P.R. 380/2001. Restano ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario il pagamento degli oneri comunali per la protocollazione dell'istanza, bolli e sanzione amministrativa ammontanti indicativamente e con tutte le riserve del caso in circa €. 2.000,00, oltre onorario del professionista abilitato per l'espletamento delle pratiche edilizie e i costi delle eventuali opere edili-impiantistiche di ripristino (qui non quantificati). In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto successivamente ordinato dal Comune di Torino. Restano a sua cura e spese eventuali oneri a carico dell'immobile pignorato derivanti da opere qui non descritte, perché realizzate posteriormente al sopralluogo interno, o di nuove difformità scaturenti dal raffronto tra stato di fatto e nuovi permessi resi disponibili dall'ufficio tecnico successivamente al primo accesso agli atti e al deposito della presente relazione. È comunque consigliabile approfondire preliminarmente con l'ufficio tecnico comunale l'iter da intraprendere, in considerazione anche del variare delle norme di settore e di più precise risultanze

emergenti da rilievo metrico eseguito da proprio tecnico di fiducia. La presente verifica di conformità riguarda unicamente il bene pignorato.

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.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Dall'esame della cartografia e delle norme tecniche di attuazione (NTA) del vigente P.R.G.C., risulta che lo stesso ricade in " Zona Urbana Storico Ambientale 7 (ZUSA7)" (art. 11 NTA) e in area normativa " Misto M1" (art. 8 NTA), nelle quali i principali interventi edilizi consentiti sono la "manutenzione ordinaria e straordinaria", il "restauro e risanamento conservativo" e "ristrutturazione edilizia" (art. 4 NTA).

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica" approvata con la variante strutturale n.100 al P.R.G.C. (variante geologica) risulta invece che l'area sulla quale sorge il compendio ricade in "Parte Piana: Classe di stabilità I(P)" ed è compresa "nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali".

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis che l'immobile di cui al lotto primo non è dotato di certificato APE.

#### **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.

#### **LOTTO SECONDO**

Facente parte di compendio abitativo costituito da due fabbricati di tipologia marcatamente economico/popolare con cortili in comune aventi principalmente le seguenti caratteristiche costruttive:

- fabbricato abitativo costituito da una manica principale elevata a quattro piani fuori terra prospettante su corso Regina Margherita e una manica secondaria a tre piani fuori terra prospettante in parte su via Sigismondo Gerdil e in parte sul secondo cortile interno;
- piani interrati destinati a cantine di pertinenza e sottotetti non agibili;
- basso fabbricato abitativo interno cortile elevato a due piani fuori terra. Entrambi privi di impianto ascensore, senza alloggio per custode e del servizio di portineria, e precisamente:



In Comune di Torino, corso Regina Margherita n. 160 scala D nel basso fabbricato a due piani f.t. interno cortile:

- al piano primo (2° f.t.): porzione di alloggio di due arie con accesso dal ballatoio comune, distinto con i numeri "64-55" e tinteggiato in "verde" nella planimetria allegata con la lettera "B" all'atto di provenienza a rogito notaio Francesco Ioli del 06.11.1967, rep. 70752 - racc. 6058, trascritto a Torino 3 il 22.11.1967 ai nn. Rg. 43609 - Rp. 31855, unita di fatto a monocalera adiacente non pignorata e non oggetto di vendita, di proprietà terza censita al catasto fabbricati di Torino con il foglio 1218, particella 58, subalterno 17, composta da: ingresso su cucina, camera, bagno, antibagno e ripostiglio sottoscala. Coerenze da nord in senso orario: ballatoio su cortile a due lati, altra proprietà o aventi causa, ballatoio su passaggio privato, monocalera sub. 17, altra proprietà o aventi causa, salvo altre. Come disposto nel suddetto atto di c/v notaio Francesco Ioli del 06.11.1967, all'immobile "competete l'uso in comune con altri del servizio igienico posto sul ballatoio al piano primo".

Come evidenziato nella scheda catastale e confermato dal sopralluogo effettuato dal CTU, **il bene pignorato è una porzione di alloggio** composto da ingresso, cucina, camera, bagno e ripostiglio, **unita tramite porta nel tramezzo della cucina con la confinante monocalera di proprietà terza non pignorata e non in vendita, priva di accessi indipendenti, destinata a soggiorno della porzione pignorata**: per effetto delle opere realizzate con S.C.I.A. prot. 2012-09-996 del 24.01.2012, l'unione delle due unità immobiliari ha costituito un alloggio funzionalmente autonomo anche dal punto di vista tecnologico, poiché l'impianto elettrico e del riscaldamento sono comuni.

Si invita a visionare attentamente la perizia anche nella parte relativa alle premesse, per quanto riguarda il lotto secondo.

#### DATI CATASTALI

L'immobile è censito a C.F. del Comune di Torino come segue:

- Foglio 1218 Particella 58 Subalterno 37 (corso Regina Margherita n. 160, piano 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, vani 2,5, superficie catastale mq. 45, rendita €. 271,14), a seguito delle variazioni del 10.02.2010 per "cambio d'uso da magazzino ad abitazione", del 29.02.2012 per "dichiarazione di porzione di u.i.u." e del 09.11.2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie", già identificata con il foglio 1218 particella, 58 subalterno 36.

#### REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Depositato con Rogito notaio Michele Valente del 03.05.1927, rep. 33285 - racc. 14599, trascritto a Torino 3 il 15.06.1927 ai nn. Rg. 9717 - Rp. 8616.

## **CONFORMITA' CATASTALE**

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Gian Carlo La Vigna) risulta quanto segue:

La rappresentazione grafica dell'immobile pignorato corrisponde sostanzialmente allo stato edilizio assentito e allo stato di fatto accertato, ad eccezione della difformità di cui meglio nella parte relativa alla conformità edilizia. Conclusa la sanatoria edilizia, l'aggiudicatario provvederà a sua cura e spese ad aggiornare la planimetria dell'unità immobiliare mediante variazione docfa per "diversa distribuzione degli spazi interni" sostenendo altresì l'importo di €. 70,00 per tributi catastali. Rimangono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario i costi qui non quantificati del professionista abilitato per la predisposizione degli atti di aggiornamento e le eventuali sanzioni determinate dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Torino in funzione della tardiva presentazione.

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 di cui al Lotto Secondo è occupato con titolo non opponibile alla procedura; il G.E. ha già emesso l'Ordine di liberazione, 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 verranno poste a carico della procedura.

## **SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Gian Carlo La Vigna) risulta quanto segue.

## **PRATICHE EDILIZIE**

Dagli accertamenti compiuti negli archivi comunali storico e edilizio, non sono emersi estremi precisi sulla costruzione e l'occupazione del basso fabbricato compendiate il bene pignorato, a causa dell'antica epoca costruttiva; più precisamente, agli atti dell'archivio storico risultano le seguenti pratiche edilizie archiviate come "non definite":

- 1) pratica edilizia prot. 12 del 1833 per "costruzione casa";
- 2) pratica edilizia prot. 67 del 1844 per "ampliamento casa";
- 3) pratica edilizia prot. 135 del 1875 per "casetta interno cortile";
- 4) pratica edilizia prot. 85 del 1879 per "ampliamento casetta interno cortile";
- 5) permessi edilizi 2232 del 06.12.1949 e 455 del 08.05.1952 in rinnovo, per "ricostruzione muri e volte"; con la precisazione che le suddette pratiche edilizie non comprendono elaborati progettuali

attestanti un valido stato assentito. Il fabbricato, realizzato prima dell'entrata in vigore del Testo Unico delle leggi sanitarie (Regio Decreto 1265/1934) è sprovvisto di abitabilità e non risulta dagli aventi titolo averne richiesto rilascio in epoca successiva.

Il bene pignorato è stato oggetto di SCIA prot. 2012/09/996 del 24.01.2012 per interventi di restauro e risanamento conservativo esterni e interni consistenti in "accorpamento di camera a immobile residenziale con realizzazione di servizio igienico e disimpegno", mediante i quali l'immobile pignorato, integralmente ristrutturato, dotato di servizi e unito alla confinante monocaldaia, non oggetto di vendita, è diventato con quest'ultima un singolo alloggio funzionale. Attualmente l'immobile pignorato non è oggetto di istanze di variante o condoni da definire.

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

Dal confronto di massima tra stato attuale e stato assentito, per quanto potuto rilevare e accertare, si segnalano le seguenti difformità:

- 1) mancata realizzazione degli impianti di aerazione forzata nel bagno e nell'antibagno;
- 2) costruzione di basso muretto nella cucina.

Fermo restando l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di un più accurato rilievo metrico del bene e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto con le attuali tolleranze di legge, l'assenza di aerazione forzata nei servizi igienici non è sanabile poiché in totale contrasto con le vigenti norme sanitarie igienico edilizie. L'aggiudicatario non necessita del rilascio di ulteriori provvedimenti per la realizzazione degli impianti mancanti e per la demolizione del basso muretto; nel caso però di conservazione dell'opera muraria, dovrà presentare a sua esclusiva cura e spese C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6 bis del D.P.R. 380/2001. Restano ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario i pagamenti degli oneri comunali per la protocollazione dell'istanza (€ 60,00 circa) e della sanzione amministrativa (€ 1.000,00), oltre l'onorario del professionista abilitato per l'espletamento delle pratiche edilizie e i costi delle opere edili-impiantistiche di ripristino (qui non quantificati). In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto successivamente ordinato dal Comune di Torino. Restano a sua cura e spese eventuali oneri a carico dell'immobile pignorato derivanti da opere qui non descritte, perché realizzate posteriormente al sopralluogo interno, o di nuove difformità scaturenti dal raffronto tra stato di fatto e nuovi permessi resi disponibili dall'archivio edilizio solo successivamente al deposito della presente relazione. È comunque consigliabile approfondire preliminarmente con l'ufficio tecnico comunale l'iter da intraprendere, in considerazione anche del variare delle norme di settore e di più precise risultanze emergenti da rilievo metrico eseguito da proprio tecnico di fiducia. La presente verifica di conformità riguarda unicamente il bene pignorato.



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.

#### SITUAZIONE URBANISTICA

Dall'esame della cartografia e delle norme tecniche di attuazione (NTA) del vigente P.R.G.C., risulta che lo stesso ricade in " Zona Urbana Storico Ambientale 7 (ZUSA7)" (art. 11 NTA) e in area normativa " Misto M1" (art. 8 NTA), nelle quali i principali interventi edilizi consentiti sono la "manutenzione ordinaria e straordinaria", il "restauro e risanamento conservativo" e "ristrutturazione edilizia" (art. 4 NTA). Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica" approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C. (variante geologica) risulta invece che l'area sulla quale sorge il compendio ricade in "Parte Piana: Classe di stabilità I(P)" ed è compresa "nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali".

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis che l'immobile di cui al lotto secondo non è dotato di certificato APE.

#### 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.

#### LOTTO TERZO

Facente parte di edificio storico del periodo ottocentesco, costituito da un corpo di fabbrica principale fronteggiante via Carlo Noè, corso Giulio Cesare e via Carlo Antonio Porporati, elevato a cinque piani f.t. serviti da quattro scale comuni interno cortile, oltre sottotetto destinato a mansarde e interrato a cantine di pertinenza, nonché da un'ulteriore manica interno cortile elevata a tre piani f.t. destinata principalmente ad alloggi, e meglio:

In comune di Torino, corso Giulio Cesare n. 6 scala B, nella manica interno cortile a sei piani f.t.:

- al piano quinto/sottotetto (6° f.t.) con accesso dal corridoio comune: mansarda bilocale con esposizione verso cortile composta da camera e cucina, dotata di servizi igienici interni (bagno e antibagno) ricavati abusivamente e senza autorizzazione condominiale dalla trasformazione delle latrine comuni a tutte le mansarde del piano sottotetto.

Coerenze da nord in senso orario: corridoio comune, servizi igienici interni (ex latrine comuni), cortile comune, altra mansarda del piano, salvo altre. Consistenza, distribuzione interna dei vani, coerenze e dimostrazione degli abusi riguardanti le latrine comuni, sono riportate nella planimetria indicativa dello stato attuale. Per quanto riguarda la trasformazione abusiva non autorizzata delle latrine comuni alle soffitte, si rimanda integralmente alle premesse di inizio relazione sulle criticità del Lotto 3° indicate dal CTU.

### **DATI CATASTALI**

L'immobile è censito a C.F. del Comune di Torino come segue:

Foglio 1216 Particella 74 Subalterno 89 (corso Giulio Cesare n. 6, piano 5, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, vani 2,5, superficie catastale mq. 49 rendita €. 271,14), a seguito delle variazioni del 03.04.2007 per “modifica identificativo - allineamento mappe”, del 29.02.2012 per “diversa distribuzione spazi interni” e del 09.11.2015 per “inserimento in visura dei dati di superficie”, l'unità immobiliare pignorata (esclusi i servizi igienici interni) era già identificata con il foglio 208 particella, 61 subalterno 89,

### **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Allegato sotto la lettera “A” all'atto di deposito notaio Andrea Galleano del 31.05.1949, rep. 26.334 - racc. 13.592, trascritto a Torino 3 il 22.06.1949 ai nn. Rg. 10.582 - Rp. 9.372.

### **CONFORMITA' CATASTALE**

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Gian Carlo La Vigna) risulta quanto segue:

La rappresentazione grafica nella scheda dell'unità immobiliare pignorata corrisponde sostanzialmente allo stato assentito (illegittimo) e allo stato di fatto accertato. Conclusa la sanatoria edilizia, di cui sopra, l'aggiudicatario provvederà a sua cura e spese ad aggiornare la planimetria dell'unità immobiliare mediante variazione docfa per “diversa distribuzione degli spazi interni” sostenendo altresì l'importo di €. 70,00 per tributi catastali; nel qual caso l'aggiudicatario non opti per l'acquisto della proprietà esclusiva delle latrine comuni, dovrà comunque provvedere ad aggiornare la scheda dell'immobile distinguendo graficamente la parte di proprietà esclusiva da quella di proprietà comune. Rimangono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario i costi qui non quantificati del professionista abilitato per la predisposizione degli atti di aggiornamento e le eventuali sanzioni determinate dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Torino in funzione della tardiva presentazione.

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 di cui al Lotto Terzo è occupato da terzi senza titolo; il G.E. ha già emesso l'Ordine di liberazione, 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 verranno poste a carico della procedura.

**SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Gian Carlo La Vigna) risulta quanto segue.

**PRATICHE EDILIZIE**

Dagli accertamenti compiuti negli archivi comunali storico e edilizio, non sono emersi estremi precisi sulla costruzione e l'occupazione del fabbricato compendiante il bene pignorato, a causa della sua antica epoca costruttiva; più precisamente, agli atti dell'archivio storico risultano le seguenti pratiche edilizie archiviate come "non definite":

- 1) pratica edilizia prot. 1890/01/155 del 01.01.1890 per "costruzione casa";
- 2) pratica edilizia prot. 1890/01/164 del 01.01.1890 per "costruzione casa";
- 3) pratica edilizia prot. 1891/01/22 del 01.01.1891 per "soprelevazione";
- 4) pratica edilizia prot. 1891/01/32 del 01.01.1891 per "soprelevazione". La costruzione del compendio, comunque ante 01.09.1967, è da considerarsi legittima.

Il fabbricato, realizzato prima dell'entrata in vigore del Testo Unico delle leggi sanitarie (Regio Decreto 1265/1934) è sprovvisto di abitabilità e non risulta richiesta dai successivi aventi titolo. In data 14.05.2009 è stata presentata dal condominio D.I.A. prot. 2009/09/9789 per "opere di risanamento conservativo e restauro delle parti comuni e apertura di nuovi abbaini a servizio delle mansarde private del piano sottotetto"; con l'esecuzione di dette opere, nella mansarda pignorata è stato demolito l'originario abbaino unico e sono stati costruiti gli attuali due per l'aeroilluminazione della camera e della cucina.

Relativamente alla mansarda pignorata in data 19.03.2012 è stata presentata C.I.L.A. prot. 2012/20/4758 per opere di straordinaria manutenzione consistenti in "modifiche interne mediante demolizioni e costruzioni di porzioni di tramezzi interni". Attualmente l'immobile pignorato non è oggetto di istanze di variante o condoni da definire.

Ferme restando le criticità sopracitate ed evidenziate nell'apposito capitolo in premessa della CTU, circa la sostanziale nullità della suddetta C.I.L.A., l'articolo 9bis comma 1bis 4° periodo del D.P.R. 380/2001 consente per gli immobili "realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio", di considerare stato legittimo "quello desumibile dalle informazioni catastali

di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza". Nel caso in questione può costituire stato legittimo della mansarda pignorata la planimetria del sottotetto reperita dall'amministratore protempore, allegata ai primi atti di provenienza delle mansarde stipulati all'incirca nel 1949. Non è possibile basarsi sull'originaria scheda catastale d'impianto, in quanto non presente in banca dati.

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

Fermo restando quanto indicato sopra e nella premessa della CTU, dal confronto di massima stato attuale e stati assentiti, per quanto potuto rilevare e accertare, si segnalano le seguenti difformità:

1) muratura dell'accesso alle latrine dal pianerottolo comune del sottotetto; demolizione dei tramezzi tra le latrine e la retrostante porzione di sottotetto; annessione alla superficie interna della mansarda dell'area di "risulta" e trasformazione della stessa in servizi igienici, il tutto senza consenso scritto dei comproprietari delle unità dell'intero piano sottotetto;

2) realizzazione dei vani interni "camera" e "cucina" mediante tramezzo divisorio con porta. In considerazione del fatto che, sulla base di quanto riferito dal precedente amministratore protempore, le mansarde sono dotate di propri servizi igienici interni, la sanatoria degli abusi è possibile, previo consenso scritto di tutti i comproprietari dell'intero piano sottotetto, nei modi che segue:

a) l'aggiudicatario accetta l'annessione alla mansarda dell'attuale area dei servizi igienici, con riserva che questa rimanga comunque un bene comune ai lotti del piano sottotetto;

b) acquistando dai comproprietari la proprietà esclusiva di detta area.

A prescindere dalle opzioni, l'aggiudicatario, obbligato ad un più accurato rilievo metrico del bene e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto con le attuali tolleranze di legge, dovrà presentare per la sanatoria degli stessi a sua esclusiva cura e spese S.C.I.A. in sanatoria ex art. 37 del D.P.R. 380/2001, sostenendo anche la sanzione a carico dei comproprietari. Restano ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario il pagamento degli oneri comunali per la protocollazione dell'istanza, bolli e sanzione amministrativa ammontanti indicativamente e con tutte le riserve del caso in circa €. 15.000,00, oltre onorari del professionista abilitato per l'espletamento delle pratiche edilizie qui non quantificati. In caso di diniego, l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto successivamente ordinato dal Comune di Torino.

Restano a sua cura e spese eventuali oneri a carico dell'immobile pignorato derivanti da opere qui non descritte, perché realizzate posteriormente al sopralluogo interno, o di nuove difformità scaturenti dal

raffronto tra stato di fatto e nuovi permessi resi disponibili dall'archivio edilizio solo successivamente al deposito della presente relazione.

È comunque consigliabile approfondire preliminarmente con l'ufficio tecnico comunale l'iter da intraprendere, in considerazione anche del variare delle norme di settore e di più precise risultanze emergenti da rilievo metrico eseguito da proprio tecnico di fiducia. La presente verifica di conformità riguarda unicamente il bene pignorato.

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.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Dall'esame della cartografia e delle norme tecniche di attuazione (NTA) del vigente P.R.G.C., risulta che lo stesso ricade in "Zona Urbana Storico Ambientale 7 (ZUSA7)" (art. 11 NTA) e in area normativa "Residenza R3" (art. 8 NTA); risulta inserito nel gruppo degli "Edifici di rilevante valore storico" (art. 26 NTA), nei quali i principali interventi edilizi consentiti sono la "ordinaria e straordinaria manutenzione", "restauro e risanamento conservativo", "ristrutturazione edilizia" (art. 4 NTA). Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica" approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C. (variante geologica) risulta invece che l'area sulla quale sorge il compendio ricade in "Parte Piana: Classe di stabilità IIIb2b(P)" ed è compresa "nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali".

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis che l'immobile di cui al lotto terzo non è dotato di certificato APE.

#### **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.

#### **LOTTO QUARTO**

Facente parte di di fabbricato di civile abitazione di tipologia costruttiva marcatamente economica, composto da due fabbricati contigui elevati a due piani normali fuori terra fronteggianti via Ghedini, oltre cortile comune carraio, sottotetto non abitabile, interrato per locali comuni e cantine di pertinenza, e meglio:



In Comune di Torino, via Giorgio Ghedini n. 3/f: già via Como n. 109 - 111 e via Leoncavallo n. 101-103:

- al piano terreno (1° f.t.): locale commerciale ad uso negozio con retro e servizi igienici, distinto con il numero "4 (quattro)" nella planimetria generale del fabbricato a corredo del regolamento condominiale di cui infra; coerenze da nord in senso orario: negozio "5", via Ghedini, negozio "3", cortile comune, salvo altre.

#### **DATI CATASTALI**

L'immobile è censito a C.F. del Comune di Torino come segue:

Foglio 1145 Particella 72 Subalterno 3 (via Ghedini Giorgio n. 3, piano T, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 2, consistenza mq. 31, superficie catastale mq. 35, rendita €. 430,67), a seguito delle variazioni del 04.06.1987 per "migliore identificazione dell'u.i.", del 26.06.2006 per "modifica identificativo - allineamento mappe" e del 09.11.2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie", l'unità immobiliare pignorata era già identificata con il foglio 41 particella, 251 subalterno 3.

#### **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Allegato sotto la lettera "C" all'atto a rogito notaio Alessio Santoro del 08.11.1983 - rep. 265436, trascritto a Torino 1 il 28.11.1983 ai nn. Rg. 25622 - Rp. 20048.

#### **CONFORMITA' CATASTALE**

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Gian Carlo La Vigna) risulta quanto segue:

La scheda in atti dell'unità immobiliare pignorata non corrisponde agli stati di fatto e assentiti. Conclusa la sanatoria edilizia (si veda infra ed in perizia), l'aggiudicatario provvederà a sua cura e spese ad aggiornare la planimetria dell'immobile mediante variazione docfa per "diversa distribuzione degli spazi interni, esatta rappresentazione grafica" sostenendo altresì il pagamento di €. 70 per tributi, gli onorari (qui non quantificati) del professionista abilitato per l'espletamento delle pratiche edilizie e le eventuali sanzioni determinate dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Torino in funzione della tardiva presentazione.

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**

Quanto all'immobile di cui al Lotto Quarto si è accertato che il negozio è occupato con titolo opponibile alla procedura e meglio:

contratto di locazione commerciale stipulato con l'esecutata il 05.04.2019. Detto contratto, ha le seguenti caratteristiche: - registrato a Torino 4 il 16.04.2019 al n. 1399 - serie 3T – in data antecedente alla trascrizione del pignoramento;

- canone di locazione annuo di €. 3.840,00 (oltre iva di legge) suddiviso in dodici rate mensili anticipate di €. 320,00 (oltre iva di legge); - durata della locazione di anni “6 (sei)” con decorrenza 01.04.2019 al 31.03.2025 e con la precisazione che “il contratto sarà automaticamente rinnovato per lo stesso periodo e alle stesse condizioni, qualora da una delle parti, entro dodici mesi dalla scadenza, non venga data disdetta a mezzo lettera raccomandata”.

Dagli accertamenti compiuti all'Agenzia delle Entrate di Mondovì, il contratto risulta scaduto e non prorogato. Si riferisce altresì che:

a) con contratto ex art. 1803 C.C. del 17.06.2020 e registrato a Torino il 30.06.2020 al n. 1655, la conduttrice concedeva, il comodato d'uso di “un vano dell'unità immobiliare” (come riferito, il retro del negozio) per un periodo non superiore a quello del contratto commerciale (31.03.2025), oltre tacito rinnovo annuale salvo disdetta di una delle parti;

b) con contratto stipulato il 03.01.2021, sottoscritto per accettazione anche dell'esecutata, la conduttrice concedeva la sublocazione di “un vano dell'unità immobiliare” (come sopra) per un periodo non superiore a quello del contratto commerciale (31.03.2025); la sublocazione prevede un canone annuo di €. 600,00 da corrispondersi in soluzione unica entro ogni 31 dicembre, comprendente “l'utilizzo e il consumo delle utenze e delle apparecchiature già presenti e funzionanti”.

### **SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Gian Carlo La Vigna) risulta quanto segue.

### **PRATICHE EDILIZIE**

Dagli accertamenti compiuti negli archivi comunali storico e edilizio, risulta che la costruzione del condominio nel quale è ubicato il bene pignorato è stata autorizzata con il rilascio dei seguenti provvedimenti:

- 1) permesso edilizio 988 del 01.12.1923 per “costruzione casetta d'abitazione”;
- 2) permesso edilizio 302 del 25.03.1926 per “ampliamento casa”;
- 3) permesso edilizio 859 del 21.07.1930 per “modifiche e variante a progetto”.

Il fabbricato, realizzato prima dell'entrata in vigore del Testo Unico delle leggi sanitarie (Regio Decreto 1265/1934) è sprovvisto di abitabilità e non risulta richiesta dai successivi aventi titolo. Specificatamente al bene pignorato, in data 10.12.1956 è stata rilasciata licenza edilizia 1525 per

“ampliamento vetrina”. Attualmente l’immobile pignorato non è oggetto di istanze di variante o condoni da definire.

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

Dal confronto di massima tra stato di fatto e stati assentiti, per quanto potuto rilevare e accertare, si segnalano le seguenti difformità:

- 1) vano principale: posa di tramezzi in cartongesso con serramenti e porte;
- 2) locale retro: realizzazione di servizio igienico interno aerato naturalmente, privo di idoneo antibagno e con altezza netta inferiore a quella obbligatoria imposta dal D.M. 05.07.1975;

Il servizio igienico è stato costruito in contrasto con le attuali e inderogabili norme in materia igienico/sanitaria e potrà essere sanato mediante il compimento delle seguenti opere edili e impiantistiche, necessarie a uniformare il locale secondo i requisiti di legge: realizzazione di idoneo antibagno aerato meccanicamente e innalzamento dell’altezza interna alla quota minima di mt. 2,40. Fermo restando l’obbligo a carico dell’aggiudicatario di un più accurato rilievo metrico del bene e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto con le tolleranze di legge, le difformità possono essere regolarizzate a sua esclusiva cura e spese con C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6 bis del D.P.R. 380/2001. È comunque consigliabile approfondire preliminarmente con l’ufficio tecnico comunale l’iter da intraprendere, in considerazione anche del variare delle norme di settore e di più precise risultanze emergenti da rilievo metrico eseguito da proprio tecnico di fiducia, nonché sugli obblighi di adeguamento del bene imposti dal vigente regolamento edilizio (art. 121 comma 1) per l’accesso ai disabili mediante rampe o altre misure per l’abbattimento di barriere architettoniche ex legge 13/1989 e D.P.R. 236/1989, fatte salve le deroghe e le ulteriori linee guida per il superamento di barriere architettoniche indicate nella deliberazione della Giunta Comunale del 10.12.2008 (mecc. 2008 06681/038 e s.m.i.). Restano a esclusiva cura e spese dell’aggiudicatario i pagamenti degli oneri comunali per la protocollazione dell’istanza (€ 60,00) e della sanzione amministrativa fissa (€ 1.000,00) oltre agli onorari del professionista abilitato per l’espletamento delle pratiche edilizie e i costi per l’esecuzione delle opere edili di ripristino e impiantistiche (qui non quantificati). In caso di diniego l’aggiudicatario dovrà attenersi a quanto successivamente ordinato dal Comune di Torino, restando a sua cura e spese ogni eventuale onere a carico del bene pignorato anche nel caso di opere posteriori al sopralluogo o in difformità a ulteriori permessi reperibili o resi disponibili successivamente al deposito della presente relazione. La presente verifica di conformità riguarda unicamente l’unità immobiliare pignorata.

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.

#### SITUAZIONE URBANISTICA

Dall'esame della cartografia e delle norme tecniche di attuazione (NTA) del vigente P.R.G.C., risulta che lo stesso ricade in "Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista " (art. 12 NTA) e in area normativa "Residenza R3" (art. 8 NTA), nelle quali i principali interventi edilizi consentiti sono la "manutenzione ordinaria e straordinaria", il "restauro e risanamento conservativo" e la "ristrutturazione edilizia" (art. 4 NTA). Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica" approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C. (variante geologica) risulta invece che l'area sulla quale sorge il compendio ricade in "Parte Piana: Classe di stabilità I(P)".

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis che l'immobile di cui al lotto quarto è dotato di attestato di prestazione energetica n.2020 100629 0009 del 24.04.2020 valido fino al 24.04.2030, classe energetica D.

#### 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.

#### LOTTO QUINTO

Facente parte di compendio immobiliare costituito da fabbricato condominiale medio/economico elevato a sei piani f.t., In Comune di Torino, via Cuneo n. 10/b:

- al piano terreno (1° f.t.): locale commerciale uso negozio con accessi da vetrina su strada e dal cortile comune, dotato di retro, servizio igienico e cucinino, distinto con il numero "3" nella planimetria generale del fabbricato allegata con la lettera "B" all'atto di deposito del regolamento di condominio di cui infra; coerenze da nord in senso orario: cortile comune, vano scala, atrio e pianerottolo, via Cuneo, androne carraio, salvo altre. Si precisa che il servizio igienico interno è stato ricavato dall'abusiva trasformazione dell'originaria latrina esterna che, come disposto dall'art. 4 del regolamento condominiale di cui infra, "I gabinetti posti al piano terreno, pur avendo ingresso dal cortile sono assegnati in proprietà esclusiva ai lotti del piano terreno, presso i quali sono costruiti";

- al piano interrato: locale cantina di pertinenza con accesso dal corridoio comune, distinta con il numero “7 (sette)” nella suddetta planimetria generale del fabbricato; coerenze da nord in senso orario: sottosuolo verso cortile comune, cantina “8”, corridoio comune, cantina “6”, salvo altre;

### **DATI CATASTALI**

L’immobile è censito a C.F. del Comune di Torino come segue:

Foglio 1149 Particella 807 Subalterno 34 (via Cuneo n. 10, piano T/S1, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 2, consistenza mq. 58, superficie catastale mq. 54, rendita €. 781,81); in seguito alla variazione docfa del 30.05.2003 per “variazione della destinazione da negozio ad abitazione”, l’originario immobile pignorato identificato con il foglio 171 particella 975 sub. 2 assume come nuovo identificativo il sub. 30; con successiva variazione docfa del 07.07.2008 per “variazione della destinazione da abitazione a negozio” l’immobile pignorato assume come nuovo identificativo il sub. 34. A seguito delle variazioni d’ufficio del 27.05.2013 per “modifica identificativo - allineamento mappe” e del 09.11.2015 per “inserimento in visura dei dati di superficie”, l’unità immobiliare pignorata era identificata con il foglio 171 particella 975 sub. 34,

### **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Allegato con la lettera “A” all’atto di deposito a rogito notaio Giovanni Pasta del 28.06.1960, rep. 11879 - racc. 5681, trascritto a Torino 3 il 08.07.1960 ai nn. Rg. 19706 - Rp. 15609.

### **CONFORMITA' CATASTALE**

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d’ufficio redatta dall’esperto Gian Carlo La Vigna) risulta quanto segue:

la rappresentazione grafica del negozio corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi accertato e la cantina di pertinenza corrisponde a quella di proprietà. Si segnala l’incongruenza in visura tra “consistenza mq. 58” e “superficie catastale mq. 54”; detta situazione è fondamentalmente errata poiché a causa delle oggettive modalità di calcolo con cui si determinano entrambe, la “superficie catastale” è sempre maggiore della “consistenza”. Conclusa la sanatoria edilizia, l’aggiudicatario provvederà a sua cura e spese ad aggiornare la planimetria dell’immobile mediante variazione docfa per “divisione, diversa distribuzione spazi interni, esatta rappresentazione grafica dell’u.i.u.” sostenendo altresì il pagamento di €. 140,00 per tributi, l’onorario del professionista abilitato per l’espletamento delle pratiche catastali e le sanzioni determinate dall’Ufficio Provinciale del Territorio di Torino in funzione dell’eventuale tardiva presentazione (qui non quantificati).

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 di cui al Lotto Quinto è occupato da terzi senza titolo; il G.E. ha già emesso l'Ordine di liberazione, 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 verranno poste a carico della procedura.

**SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Gian Carlo La Vigna) risulta quanto segue.

**PRATICHE EDILIZIE**

Dagli accertamenti compiuti in archivio edilizio, risulta che la costruzione del compendio nel quale è ubicato il bene pignorato è stata autorizzata con il rilascio dei seguenti titoli:

- 1) licenza edilizia 368 del 16.03.1957 per “casa a sei piani f.t.”;
- 2) licenza edilizia 4825 del 10.12.1959 per “variante e modifiche interne”;
- 3) licenza edilizia 725 del 28.04.1967 per “basso fabbricato per 11 garages uso privato”.

Il fabbricato è sprovvisto della dichiarazione di abitabilità/agibilità. Specificatamente al bene pignorato sono state presentate le seguenti pratiche edilizie per il cambio della destinazione d'uso:

- 4) D.I.A prot. 2003/09/6739 del 16.05.2003 per “cambio d'uso con opere da negozio a abitazione” con allegato l'elaborato grafico delle opere da realizzare;
- 5) comunicazione opere libere prot. 2008/20/10968 del 18.07.2008 per “cambio d'uso senza opere da abitazione a negozio” con allegata la ricevuta di avvenuta denuncia al catasto fabbricati del cambio d'uso; l'attuale planimetria catastale in atti equivale pertanto all'ultimo stato assentito. Attualmente l'immobile pignorato non è oggetto di istanze di variante o condoni da definire.

**CONFORMITA' EDILIZIA**

Dal confronto di massima tra stato di fatto e stati assentiti, per quanto potuto rilevare e accertare a causa della lacunosità grafica che caratterizza in parte il progetto di costruzione in merito a dimensioni geometriche sei serramenti e assenza di prospetto dell'edificio lato cortile, si segnalano le seguenti difformità:

- 1) trasformazione della latrina di proprietà esclusiva in servizio igienico interno mediante la rimozione dell'originaria porta d'accesso esterna e la posa di un serramento vetrato fisso e non apribile che ne vieta l'aerazione;
- 2) diversa sezione geometrica dei serramenti esterni;
- 3) mancata realizzazione di antibagno aerato e diversa distribuzione generale dei tramezzi.

Il servizio igienico interno, così come realizzato, non può essere direttamente sanato poiché le assenze di idoneo serramento apribile (o altra forma di aerazione) e dell'antilocale aerato, costituiscono violazioni alle inderogabili norme igienico-sanitarie. Pertanto, realizzate le opere necessarie per uniformare il servizio igienico alle norme di base e fermo restando l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di un più accurato rilievo metrico del bene e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto con le tolleranze di legge, le difformità accertate possono essere regolarizzate a sua esclusiva cura e spese con S.C.I.A. in sanatoria ex art. 37 del D.P.R. 380/2001, previo nullaosta assembleare per le modifiche esterne.

È comunque consigliabile approfondire preliminarmente con l'ufficio tecnico comunale l'iter da intraprendere, in considerazione anche del variare delle norme di settore e di più precise risultanze emergenti da rilievo metrico eseguito da proprio tecnico di fiducia, nonché sugli obblighi di adeguamento del bene imposti dal vigente regolamento edilizio (art. 121 comma 1) per l'accesso ai disabili mediante rampe o altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche ex legge 13/1989 e D.P.R. 236/1989, fatte salve le deroghe e le ulteriori linee guida per il superamento di barriere architettoniche indicate nella deliberazione della Giunta Comunale del 10.12.2008 (mecc. 2008 06681/038 e s.m.i.).

Restano a esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario i pagamenti degli oneri comunali per la protocollazione dell'istanza e della sanzione amministrativa fissa (€ 1.200,00 circa), l'onorario del professionista abilitato per l'espletamento delle pratiche edilizie e i costi per l'esecuzione delle opere edili di ripristino e impiantistiche (qui non quantificati). In caso di diniego l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto successivamente ordinato dal Comune di Torino, restando a sua cura e spese ogni eventuale onere a carico del bene pignorato anche nel caso di opere posteriori al sopralluogo o in difformità a ulteriori permessi reperibili o resi disponibili successivamente al deposito della presente relazione. La presente verifica di conformità riguarda unicamente l'unità immobiliare pignorata.

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.

#### SITUAZIONE URBANISTICA

Dall'esame della cartografia e delle norme tecniche di attuazione (NTA) del vigente P.R.G.C., risulta che lo stesso ricade in "Zona Urbana Storico Ambientale (ZUSA23)" (art. 12 NTA) e in area normativa "Misto M1 " (art. 8 NTA), nelle quali i principali interventi edilizi consentiti sono: "manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia" (art. 4 NTA).

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica" approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C. (variante geologica) risulta invece che l'area sulla quale sorge il compendio ricade in "Parte Piana: Classe di stabilità IIIb2b(P)" ed è compresa "nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali".

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis che l'immobile di cui al lotto quinto non è dotato di certificato APE.

### **SPESE CONDOMINIALI**

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

### **ULTERIORI PRECISAZIONI RELATIVE A TUTTI I LOTTI**

**Si precisa che, ricorrendone i presupposti e qualora venga esercitata la relativa opzione dal soggetto esecutato, le presenti vendite saranno assoggettate ad IVA, con le ordinarie aliquote di legge.**

Tutti i lotti sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Le presenti vendite non sono soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potranno essere revocate 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 degli immobili 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 degli immobili e del loro stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

### **RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA**

**LOTTO PRIMO****PREZZO BASE: €10.000,00****OFFERTA MINIMA: €7.500,00****RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00****LOTTO SECONDO****PREZZO BASE: € 37.000,00****OFFERTA MINIMA: € 27.750,00****RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00****LOTTO TERZO****PREZZO BASE: € 16.000,00****OFFERTA MINIMA: € 12.000,00****RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00****LOTTO QUARTO****PREZZO BASE: €14.000,00****OFFERTA MINIMA: € 10.500,00****RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00****LOTTO QUINTO****PREZZO BASE: € 19.000,00****OFFERTA MINIMA: € 14.250,00****RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00****TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 12 gennaio 2026 ore 12,30 con le precisazioni di cui infra;****DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 13 gennaio 2026 ore 15:00 (dal lotto primo a seguire).****LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: in Torino Corso Matteotti n.42****CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO****IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IBAN: IT04I0304801000000000097880****SU BANCA DEL PIEMONTE S.P.A.****GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net S.p.A. - [www.spazioaste.it](http://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.

Gli immobili oggetto di vendita verranno intestati (per ciascun lotto) all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare gli immobili a un soggetto diverso.

**A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA**

L'offerta, per ciascun lotto, 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](mailto: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](mailto: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 25 ("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 12,30 del termine di presentazione offerta.**

**Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12,30 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 del Piemonte S.p.A., le cui coordinate sono: **IBAN T04I0304801000000000097880 BANCA DEL PIEMONTE S.p.A. intestato a RGE 263/2023 Tribunale di Torino.**

**La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno di presentazione delle offerte.**

**Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione “Versamento cauzione” e nessun'altra indicazione.**

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

**Il mancato accredito del bonifico nei termini indicati è causa di inammissibilità dell'offerta.**

Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita, al netto di eventuali oneri bancari di effettuazione dell'operazione di 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 [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

#### **A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI**

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via email ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.

Al Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (scala C, 4° piano – stanza n. 41102 nei seguenti giorni ed orari: lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 **previo necessario appuntamento telefonico al n. 011/4329609**) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

E' possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

#### **A.7 – CUSTODIA**

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](mailto:richieste.visite@ivgpiemonte.it); sito internet [www.astagiudiziaria.com](http://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.

N.B. Non potranno essere prese in considerazione richieste di visita provenienti da operatori professionali allorquando gli stessi dichiarino di agire per conto di altri soggetti, propri clienti.

Le richieste visita potranno essere effettuate utilizzando l'apposita funzione presente sul Portale delle Vendite Pubbliche.

**- B -**

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

#### **B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara, relativamente a tutti i lotti, avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio, in Torino, Corso Matteotti n.42.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate presso il proprio studio in Torino in Corso Matteotti n.42 nei seguenti giorni ed orari: lunedì/venerdì ore 9:00/12:00 – 15:00/18:00.

## **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, a partire dal Lotto Primo, è stabilito per **il giorno 13 gennaio 2026 alle ore 15:00.**

Il professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle offerte. Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

**In caso di unica offerta valida** si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c..

**In caso di pluralità di offerte valide**, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base di gara, dal valore dell'offerta dichiarata migliore.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta per ciascun lotto, 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, per ciascun lotto, 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 13 gennaio 2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche a partire dal lotto primo, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio ( 16/01/2026)**; 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, per ciascun lotto, all'udienza fissata per il **giorno 16 gennaio 2026 alle ore 15,00 o diverso orario conseguente all'estensione delle operazioni di 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 di ciascun lotto dovrà versare il residuo saldo prezzo **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

**PER TUTTI I LOTTI**

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato. Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i cui oneri sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal professionista delegato.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

**L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al 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](http://www.abi.it) (<https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/>) o essere richiesto al custode.

\*\*\*

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge, almeno 50 giorni prima dell'asta.
- nonché 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](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it).

Torino, 20 ottobre 2025

Il Professionista delegato

Dott. Avv. Alberto Frascà