

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO

Esecuzione Immobiliare n. 33/2025



La sottoscritta Avv. Milena Mossotto, avvocato con studio in Torino, Via Massena n. 87, delegata per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. R.G.E. n. 33/2025 dal G.E. Dr.ssa Francesca Alonzo con ordinanza del 12 settembre 2025;

- viste le modifiche apportate al codice di procedura civile dal Dlgs 10 ottobre 2022 n. 149 e ss.
- visti gli artt. 591bis e 576 c.p.c.;

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

per il giorno **27 gennaio 2026 ore 10,30** in Torino Via Massena n. 87 tramite la piattaforma www.spazioaste.it del seguente immobile:

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE BENI

Piena proprietà immobile: in Comune di TORINO (TO), nel complesso condominiale con accesso dal civico n. 251 di Via Andrea Sansovino:

- al piano primo (2° fuori terra), appartamento distinto con il n. 10 nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio depositato negli atti del notaio Maurizio PODIO con verbale in data 8 giugno 1979 repertorio n. 42808/6222, composto di ingresso su soggiorno-living con angolo cottura, disimpegno, una camera e bagno, con un balcone lato Via.
- al piano sotterraneo, locale cantina di pertinenza dell'alloggio distinto con il n. 1 nella pianta del relativo piano allegata al suddetto regolamento di condominio.

DATI CATASTALI

Il lotto unico risulta così accatastato:

-foglio 1060 particella n. 126 subalterno 5011, Via Sansovino Andrea n. 251, piani primo e seminterrato, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4^, consistenza vani 3, superficie catastale 52 mq., Rendita 232,41.

L'unità abitativa deriva dalla particella foglio 56 particella 750 subalterno 5011, variata d'Ufficio per allineamento delle mappe catastali con pratica n. 206190.1/2014 del 4 agosto 2014 protocollo n. TO 0268247.

*

Per quel che attiene la ricostruzione delle variazioni catastali che hanno generato l'attuale unità distinta al foglio 1060 part. 125 sub. 5011, la perizia del Geom. Peroglio evidenzia come dalla certificazione del notaio GANELLI sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge 302/1998 emerga quanto segue:

"L'immobile ha assunto l'attuale identificativo catastale a seguito di variazione:

- per diversa distribuzione degli spazi interni del 4 dicembre 2015, pratica n. TO0526689 (n. 302588.1/2015)

- per bonifica identificativo catastale del 4 agosto 2014, pratica n. TO0268247 (n. 206190.1 / 2014) con soppressione del Foglio 56 Particella 750 Subalterno 5011;

- per fusione del 3 ottobre 2000, pratica n. 944175 (n. 32545.1/2000) con soppressione del Foglio 56 Particella 750 Subalterno 48 e 50;

- il sub. 48 deriva dal Foglio 56 Particella 750 Subalterno 6 a seguito di variazione per frazionamento del 9 giugno 1984 n. 10020/98 (n. 4225/1984);

- il sub. 50 deriva dal Foglio 56 Particella 750 Subalterno 3 a seguito di variazione per:

-frazionamento del giorno 8 giugno 1979 (n. 25535/1979);

-frazionamento del 9 giugno 1984 (n. 4226.2/1984).

Si precisa che il Foglio 56 Particella 750 Subalterno 50 è stato oggetto di variazione del 30 settembre 1992

per scorporo parziale del subalterno 50 che diventa bene comune non censibile (n. 12690/1992).

Si rileva che:

-i signori CCC e EEE con atto a rogito notaio Maurizio PODIO in data primo giugno 1993, repertorio numero 99830/27515, registrato a Torino il 21 giugno 1993 e trascritto a Torino 1 in data 22 giugno 1993 ai numeri 14556/9676 hanno venduto agli altri condomini le quote di comproprietà della parte comune (locale al piano interrato) generata con la suddetta variazione del 30 settembre 1992 per scorporo parziale del subalterno 50 che diventa bene comune non censibile (n. 12690/1992), (la consistenza del subalterno 50 rimasto di proprietà dei signori CCC e EEE si è ridotta da 50 mq. a 26 mq.);

-per mero errore materiale al bene comune non censibile trasferito con l'atto di cui sopra fino ad oggi non è stato attribuito nessun altro subalterno;

-che presso la Conservatoria dei Registri ipotecari di Torino 1 risulta trascritta in data 19 dicembre 2002 ai numeri 58453/39730 la compravendita a rogito notaio Francesco PIGLIONE del 9 dicembre 2002, repertorio numero 37219/16998, debitamente registrata con la quale il signor GGG, sopra generalizzato, acquistava tra gli altri la quota di 15/1000 del locale comune al piano interrato censito unitamente a maggior consistenza al Foglio 56 Particella 750 Subalterno 5011;

-che la suddetta trascrizione, l'ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 28 febbraio 2006 ai numeri 9831/2248 sopra citata e l'ipoteca legale dal “conc. Amministrativa” iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 19 febbraio 2018 ai numeri 6340/925 sopra citata risultano erroneamente trascritte e iscritte per la quota millesimale di 15/1000 (quindici millesimi) sull'intera consistenza del Foglio 1060 Particella 126 Subalterno 5011 (già Foglio 56 Particella 750 Subalterno 5011) anziché sul solo bene comune non censibile nascente dalla variazione n. 12690/1992 sopra citata poiché privo di proprio subalterno;

TUTTO CIO' PREMESSO

la consistenza (26 mq.) del Foglio 56 Particella 750 Subalterno 50 (oggi Foglio 1060 Particella 126 Subalterno 5011) non risulta sostanzialmente colpita dalle ipoteche legali iscritte contro il Sig. GGG ”.

COERENZE

L'U.I. risulta posta alla seguente coerenze:

alloggio: Via Sansovino, alloggio n. 9, vano scala, alloggio n. 11;

cantina: sottosuolo via Sansovino, cantine n.i 6 e 4, vano scala e locale contatori.

TITOLI EDILIZI DELL'IMMOBILE E SITUAZIONE URBANISTICA

Per quanto è stato possibile accertare dalle visure effettuate dal ctu presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino (Allegato 12), lo stabile di Via Sansovino n. 251 è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire n. 412 rilasciato l'11 aprile 1953.

La licenza di occupazione dello stabile è stata rilasciata il 22 ottobre 1957 con il n. 1048.

In forza di pratica CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) presentata il 26 novembre 2015 al n. 0021423 all'interno dell'appartamento sono stati eseguite modifiche interne che corrispondono pressoché all'attuale conformazione rilevata, salvo quanto precisato al successivo

paragrafo “Verifica della regolarità edilizia-urbanistica e catastale – Certificazione energetica”.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA E CATASTALE –

Dagli accertamenti esperiti dal c.t.u. presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Torino e dal confronto della reale conformazione dell’immobile con i titoli edilizi depositati all’Archivio edilizio, risulta che l’unità abitativa di proprietà dell’esecutato NON presenta irregolarità edilizie tali da costituire ostacolo alla trasferibilità dell’immobile. Si rileva unicamente la mancanza della porta di separazione tra disimpegno e soggiorno ed indicata nella CILA, necessaria per rendere il bagno dotato di “antibagno” in conformità alla normativa vigente.

Il costo per la collocazione della porta, con le relative opere correlate, può quantificarsi in € 800,00 + Iva e così in cifra tonda €. 1.000,00.

In relazione alla conformità catastale, ai sensi dell’articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, la c.t.u. attesta che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all’unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all’unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all’obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

SPESE CONDOMINIALI

Il Regolamento di condominio dello stabile di Via Sansovino n. 251 in Torino, è stato depositato negli atti del notaio Maurizio PODIO con verbale in data 8 giugno 1979 repertorio n. 42808/6222, registrato a Rivoli il 17 giugno 1979 al n. 4285.

Il Capitolo II del Regolamento elenca le “Parti di proprietà comuni ed indivisibili”, mentre il Capitolo III regolamenta il cortile.

Per quanto attiene la destinazione delle proprietà individuali, il Capitolo VI 4 recita:

“I singoli appartamenti hanno l’unica ed esclusiva destinazione di civili abitazioni. E’ tuttavia anche permessa la destinazione ad uso ufficio, studio professionale o commerciale, sartoria o casa di moda ma con esclusione tassativa di deposito merci, laboratori, scuole, ritrovi, esercizi con lavorazione ed attività notturne, industrie rumorose, insalubri e pericolose, sanatori, gabinetti di cura o ambulatori per malattie infettive o contagiose, scuole di musica e di ballo, associazioni politiche o di qualsiasi specie ed in genere ogni suono che possa turbare la tranquillità dei Condomini o sia contrario all’igiene o al decoro dell’edificio.

È consentito l’uso dei locali per studio medico con visite ambulatoriali, ma a condizione che non vi sia assembramento di persone nell’androne o sulla porta d’ingresso dello studio stesso”.

L’amministratore dello stabile Geom. ZZZ ha trasmesso allo scrivente i riparti delle spese Ordinarie e di Riscaldamento, dai quali emergono i seguenti importi a debito dell’esecutato:

SPESE ORDINARIE 2024:

saldo 2023 €. 2.106,97 + preventivo 2024 €. 462,19 = €. 2.568,16

RISCALDAMENTO 2024/25:

saldo 23/24 €. 2.539,46 + preventivo 24/25 €. 664,18 = €. 3.203,64

SPESE AUTOCLAVE €. 137,00

PROVENIENZA

La porzione abitativa in esame, con le relative pertinenze ed accessori, è pervenuta all’attuale esecutato Sig. BBB nato a *** il ***, in forza dei seguenti titoli:

- la quota di 1/6, per successione legittima della Sig.ra EEE nata a ** il ** e deceduta il 18 maggio 2012 (denuncia di successione registrata a Torino 2 il data 15 novembre 2012 al n.

3360 vol. 9990 e trascritta all’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 11 gennaio 2013 ai n.i gen. 980 part. 760, la cui accettazione di eredità è stata trascritta a Torino 1 il 9 marzo 2015 ai n.i 6468/4831);
- la quota di 5/6, per donazione dai Sigg. CCC nato a *** il ***, codice fiscale e FFF nata a *** il ****, in forza di atto di donazione rogito notaio Riccardo CINQUE in data 28 dicembre 2015 repertorio n. 30861/16604, registrato a Torino 1 il 25 gennaio 2016 al n. 1255 e trascritto all’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 25 gennaio 2016 ai n.i gen. 2155 part. 1499.

STATO OCCUPAZIONALE

L’immobile risulta al occupato dall’esecutato Sig. BBB e dallo stesso utilizzato come abitazione primaria.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.).

Dalle ricerche effettuate si è rilevato che l’unità abitativa in esame risulta allo stato attuale sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità.

* * * * *

Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell’elaborato peritale di stima in atti. La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche.

* * * * *

Per una più accurata descrizione dell’immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall’esperta Geom. Gianluca Peroglio del 9.06.2025, consultabile sui siti internet www.tribunale.torino.it; www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it.

* * * * *

LOTTO UNICO

PREZZO BASE: € 53.000,00 (*cinquantatremila/00*)

OFFERTA MINIMA: € 39.750,00 (*trentanovemilasettecentocinquanta/00*)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 500,00 (*cinquecento/00*)

* * * * *

Si precisa che in fase di presentazione dell’offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l’inserimento d’importi con decimali.

GESTORE DELLA VENDITA: www.spazioaste.it

* * * * *

CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12,00 del 26 gennaio 2026** esclusivamente in via telematica a norma degli articoli 12 e 13 del D.M. n. 32 del 26/02/2015.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Chiunque, eccetto il debitore o altro soggetto cui è fatto divieto per legge, può partecipare alla vendita.

1) L’offerta deve essere redatta **mediante il Modulo web ministeriale “Offerta Telematica”** accessibile tramite apposita funzione presente all’interno dell’annuncio pubblicato sui portali dei gestori della vendita, ai quali l’interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i

dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacer.it** mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

2) Il **"Manuale utente per l'invio dell'offerta"** è pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Of-ferta_telematica_PVP.pdf) e messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contiene le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, che si consiglia di consultare; una versione ridotta di tale manuale è consultabile sui portali dei gestori delle vendite.

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

4) Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta; l'offerta si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata **entro le ore 12,00 del 26 gennaio 2026**; onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, **è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.**

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

6) Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

7) **L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica.** Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali" seguendo le istruzioni indicate nel manuale per l'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa.

8) La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente intestato al Tribunale Ordinario di Torino - Procedura **"Tribunale Ordinario di Torino E.I. 33/2025"** le cui coordinate IBAN sono le seguenti: **IT 69 A 03268 01007 052346626110**; la cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato il tempestivo accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile. Il bonifico dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari. **La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.**

9) Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

L'offerta può essere presentata anche da avvocato per persone da nominare, a norma dell'art.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile ex art. 571 c. 3 C.P.C. e deve contenere:

- **Persone fisiche:** indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile, con indicazione se coniugato, del relativo regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni), residenza e recapito telefonico dell'offerente. In caso di persona fisica coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni, indicare i dati completi del coniuge.

Allegare alla busta telematica: copia della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), copia del codice fiscale, certificato di stato civile o certificato di matrimonio.

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

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

- **Società ed altri Enti:** indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al registro imprese, codice fiscale e recapito telefonico. Allegare all'offerta telematica: copia della carta di identità del legale (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità) copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente da cui risultino i dati del legale rappresentante ed i relativi poteri. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante.
- **Indicazione del lotto** che si intende acquistare e **il prezzo offerto** (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) nonché i tempi del saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni; l'offerente potrà dichiarare, trovandosi nelle condizioni di legge, di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa.
- **Allegare** la documentazione attestante il versamento (copia della contabile) della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura, specificando nella causale del bonifico "versamento cauzione"; in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico ed al netto degli oneri bancari.
- **Inoltre, quando l'offerta è formulata da più persone, occorre allegare copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.**

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto. L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

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

ASSISTENZA

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Astalegale.net S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848 780013

- email: garaimmobiliare@astalegale.net

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00.

Presso il tribunale di Torino scala C, piano IV - Atrio è aperto il martedì, il mercoledì e giovedì dalle 10:30 alle 12:30 uno sportello informativo vendite giudiziarie presso il quale è possibile ricevere:

- assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica;
- supporto tecnico e informativo nella predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica

MODALITA' DELLA VENDITA

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno a cura del Professionista Delegato Avv. Milena Mossotto presso il proprio studio in **Torino, Via Massena n. 87.**

Il Professionista Delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza delle offerte. L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno 27 gennaio 2026 ore 10,30 presso lo studio del legale delegato Avv. Milena Mossotto in Torino Via Massena n. 87.

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

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

Se vi saranno più offerte valide si procederà, ai sensi dell'articolo 573 c.p.c., alla gara telematica asincrona tra gli offerenti.

- 1) Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'offerta le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita;
- 2) in caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta;
- 3) alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide, le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno;
- 4) la gara che si svolgerà con modalità asincrona avrà **inizio il giorno 27 gennaio 2026 al termine dell'apertura delle buste e terminerà il giorno 30 gennaio 2026 alla stessa ora;** in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di 1 minuto decorrente dall'ultima offerta, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci;
- 5) ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.
- 6) alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato **aggiudicatario provvisorio del bene.**
- 7) Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così

la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- 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 nel deposito dell'offerta.
- 8) Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.
- 9) Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente o del migliore offerente di cui al punto 7), l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva, stilando apposito verbale, all'udienza fissata il **30 gennaio 2026 ore 10,30** e comunque dopo l'epilogo della gara.

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

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO.

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

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

Il residuo prezzo deve essere versato nel temine di cui sopra tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura ovvero tramite assegno circolare intestato **“Esecuzione Immobiliare Trib. Torino R.G.E. 33/2025”** consegnato presso lo studio del Professionista Delegato.

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

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.

In caso di **mutuo fondiario**, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso l'Avv. Milena Mossotto, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

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

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

pregiudizievoli, che saranno obbligatoriamente svolte dal delegato.

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

Ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta assoggettata ad imposta di bollo cartaceo e resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione ovvero al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del dlgs 231/2007.

Si precisa che, ai sensi del novellato art. 587 c.p.c. **"Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto".**

Entro il termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà altresì dichiarare se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali.

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

Tutte le informazioni relative all'immobile posto in vendita sono reperibili senza spese presso lo studio del Delegato (previo appuntamento), presso il Custode, presso il Punto Informativo Vendite Giudiziarie, presso il Tribunale di Torino, C.so Vittorio Emanuele II n. 130 – Torino, ingresso su Via Giovanni Falcone, scala C – piano IV – ATRIO – nei seguenti orari: martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 10,30 alle ore 12,30.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al professionista delegato Avv. Milena Mossotto; per informazioni sull'immobile in vendita e per concordare i tempi dell'eventuale visita, contattare: fra.mor.servizi@gmail.com, tel. 011/19.82.61.65/61.27 – fax 011/556.12.26.

N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.

Come da indicazione della Sezione Esecuzioni Immobiliari, 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.

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al

custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

PUBBLICITA'

La pubblicità del presente avviso, (omesse le generalità delle persone fisiche esecutate, la denominazione o ragione sociale della società esecutata ed i relativi amministratori) dovrà essere effettuata:

- 1) mediante pubblicazione come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima della vendita;
- 2) mediante pubblicazione almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte in forma integrale e per estratto unitamente alla perizia in atti rispettivamente sui siti internet www.tribunale.torino.it www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé, presso lo studio del Delegato, avv. Milena Mossotto, in Torino, via Massena n. 87, per l'udienza di apertura delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute ed al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino, 24 ottobre 2025

La Professionista Delegata
(Avv. Milena Mossotto)
Firmato digitalmente

