

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

R.G.E. 721/2023

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Via Cardinal Massaia n.40/1-2 (TO)

LOTTO UNICO

Il professionista avv. Lorena MERITANO delegato dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Rossella D'ADDATO ex art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del 17.07.2025

AVVISA

che il giorno **13.01.2026 alle ore 10,00**, presso lo studio dell'avv. Lorena MERITANO procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma della società ASTE GIUDIZIARIE S.p.A. dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto dell'ordinanza di delega nonché della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, a seguito del completamento delle operazioni di verifica di ammissibilità delle offerte

1

LOTTO UNICO

Per la piena ed intera proprietà del LOTTO UNICO costituito da appartamento con cantina in condominio sito nel Comune di Torino, appartamento al piano secondo con cantina al piano interrato dello stabile in Torino Via Cardinal Massaia n. 40/e più precisamente:

Unità immobiliare abitativa censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino

al Foglio 1108 particella 118 subalterno 132 (già Foglio 54 particella n. 1074 sub. 134).

La vendita è soggetta all'imposta di registro.

DESCRIZIONE GENERALE - COERENZE

A Appartamento

Al Piano Secondo (terzo fuori terra), appartamento distinto con il n. 134 nella pianta del regolamento condominiale, composto di ingresso, tinello con cucinino, camera da letto, bagno e ripostiglio oltre a balcone.

A1 Cantina

E' pertinenza dell'alloggio un locale uso cantina al piano interrato distinto con il numero 139, alle coerenze di corridoio comune, cantina n.140, scala, e cantina n.138. Censito a Catasto Fabbricati di Torino al Foglio 1108 particella 118 subalterno 132; Categoria A/3 classe 4; vani 3,5; RC 641,70.

Coerenze:

Per l'appartamento: aria su passaggio condominiale verso Via Cardinal Massaia, alloggio n.135, vano ascensore, pianerottolo del vano scale, alloggio n. 133 a due lati.

Per la cantina: corridoio comune, cantina n.140, scala, e cantina n.138.

Unità abitativa sita in Comune di Torino ricadente nel quartiere denominato "**Madonna di Campagna**", in periferia Nord-Ovest di Torino, facente parte della V^a Circoscrizione, insieme ai quartieri "*Vittoria*" e "*Vallette - Lucento*".

L'edificio dispone di servizio ascensore.

L'unità abitativa è sita al Piano Secondo (terzo fuori terra), con accesso dal pianerottolo condominiale.

Dispone di unica aria orientata a Sud-Ovest (verso il giardino comune) ed è composta di due vani principali (tinello con cucinino e camera da letto), ingresso, servizio igienico e ripostiglio, oltre a balcone. E' pertinenza dell'alloggio una cantina al piano interrato.

Le principali finiture dell'unità sono così esonibili:

- o Pavimenti: piastrelle di graniglia (dell'epoca di costruzione).
- o Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; quelle dei bagni e della cucina risultano rivestite in piastrelle.
- o Impianto elettrico di tipo sottotraccia, con quadretto alloggio e salvavita; impianto di citofono; con apparecchiature ed accessori di tipo economico.
- o Il riscaldamento è centralizzato, a circolazione d'acqua (termosifoni).
- o Infissi esterni di legno con vetro semplice; serramenti interni di tipo tamburato; il portoncino di ingresso non è di tipo blindato.

Il tutto, sebbene risalente all'epoca di costruzione, in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Il tutto come meglio specificato in perizia dal CTU Geom. Domenico VALLINO a cui si rimanda.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla parte esecutata.

PRATICHE EDILIZIE

Le ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino hanno evidenziato che il complesso di Via Cardinal Massaia nn. 24-30-40-42 fu edificato in data anteriore il 01/09/1967.

Si sono rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 1943 del 29/11/1957.
- Dichiarazione di abitabilità del 01/10/1968 n. 1633, protocollo n. 2/68.

L'unità immobiliare in oggetto è conforme sotto il profilo edilizio/urbanistico.

L'immobile osservato è conforme a quanto indicato nella planimetria catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'unità immobiliare in oggetto è conforme sotto il profilo edilizio/urbanistico.

L'immobile osservato è conforme a quanto indicato nella planimetria catastale.

Il tutto come meglio specificato in perizia dal CTU Geom. Domenico VALLINO a cui si rimanda.

CONFORMITA' CATASTALE

Il perito segnala che la planimetria catastale attualmente in atti rappresenta correttamente l'immobile in oggetto.

3

NORMATIVA URBANISTICA

Nessuna informazione aggiuntiva. L'immobile risulta conforme.

PARTI COMUNI, VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare in oggetto è parte del condominio amministrato dallo "Studio LIO di Via Frejus n.86/A" e sottoposto alle disposizioni di cui al regolamento di condominio depositato con atto Notaio Giuseppe SAVIO del 27/05/1970 repertorio 9701/3518 registrato a Susa il 12/06/1970 al n. 1381, che assegna all'alloggio in oggetto millesimi 22/1000 sulle spese del civico 40/1 (scala F), millesimi 18/1000 per le spese dell'ascensore e mc 152 per le spese di riscaldamento; all'alloggio competono infine millesimi 3,3/1000 sulle spese di manutenzione dell'area e delle parti comuni dell'intero compendio. Non risultano trascritte particolari disposizioni condominiali che ne possano limitare la normale trasferibilità.

Spese ordinarie annue di gestione a consuntivo 2023-2024 euro 766,24

Spese riscaldamento 2023-2024 euro 392,83

Gestione riscaldamento 2024-2025 a preventivo euro 471,13

Spese ordinarie 2024-2025 a preventivo euro 915,51

Saranno comunque a carico dell'aggiudicatario le spese per l'anno in corso a decorrere dall'aggiudicazione e per quello precedente ex art. 63, IV co. disp. att. codice civile.

Il tutto come meglio specificato in perizia dal CTU Geom. Dominico VALLINO a cui si rimanda.

DIRITTI REALI, VINCOLI ONERI

Dalle verifiche eseguite presso gli Uffici Competenti non emergono diritti reali, vincoli ed oneri, che possano limitare la trasferibilità e/o la normale fruizione agli scopi destinati della unità in oggetto.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

LOTTO UNICO

Al momento della redazione della perizia sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ipoteca volontaria iscritta il 16.01.1989 a TORINO 1 ai nn. 3329/433

ipoteca volontaria iscritta il 8.05.1989 a TORINO 1 ai nn.14919/2838

Trascrizioni

Pignoramento trascritto il 06.08.1996 a TORINO 1 ai nn. 19572/13375

Pignoramento trascritto il 20.11.2023 a TORINO 1 ai nn. 48202/37421

4

Tutto così come meglio descritto nella relazione di stima a firma del perito Geom. Geom. Domenica VALLINO cui si fa espressamente rinvio.

Alla procedura compete il compito di provvedere alla cancellazione delle suddette formalità oltre a quelle eventualmente iscritte/trascritte che dovessero risultare in sede di adempimenti per il trasferimento dei beni. Le spese sono a carico dell'aggiudicatario.

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, SERVITÙ, CENSO, LIVELLO E USI CIVICI

Si fa presente che il trasferimento dei beni oggetto del presente procedimento seguiranno tutti i patti e le condizioni indicate nell'atto di provenienza e nel Regolamento di condominio, titoli da intendersi come integralmente riportati e trascritti.

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto alla parte esecutata in forza di:

* atto rogito Notaio Gennaro METITIERI del 20/12/1985, repertorio 34373, registrato a Torino il 08/01/1986 al n. 2849 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 16/01/1986 ai nn. 3328/2821.

PROSPETTO GENERALE DELLA VENDITA

Prezzo base LOTTO UNICO : euro 52.000,00

Offerta minima: euro 39.000,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: euro 1.000,00 nel termine di tempo indicato nel corso della vendita dal delegato

IBAN per il deposito della cauzione IT59T0883301002000000013261 intestato a ESEC.IMM.RE RGE.721/2023

Gestore della vendita telematica ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A.

Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato

Portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 12.01.2026 (antecedente a quello della udienza di vendita)

Data, ora apertura buste ed esame offerte 13.01.2026 h. 10,00

Data, ora inizio operazioni di vendita 13.01.2026 h. 10,00

Data, ora e termine delle operazioni di vendita in caso di gara il 16.01.2026 h. 10,00 comunque la gara ha la durata di tre giorni con decorrenza dal termine dell'esame delle offerte.

Udienza aggiudicazione: all'epilogo della gara (salvo autoestensione).

Il pagamento del saldo prezzo e del fondo spese deve avvenire nel termine massimo di giorni 120 con decorrenza dal giorno dell'aggiudicazione.

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

Il presentatore e il soggetto offerente devono coincidere.

* Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il Professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art.164 bis c.p.c..

Assistenza e Informazioni

Negli orari di apertura dello **Sportello 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 STANZA N.41102 previo appuntamento

telefonico al 011.4329609 (lunedì-giovedì-venerdì dalle 9,30 alle 12,30) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per:

- la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica;
- ricevere informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

A norma dell'art. 571 I° comma c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c. tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it.

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@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita.

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

Come precisato soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c.

Non è possibile che l'offerta sia sottoscritta da un procuratore generale o speciale. E' possibile unicamente rilasciare procura speciale, per atto notarile, per partecipare alla gara sull'offerta più alta nella vendita senza incanto.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

1. **Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 12.01.2026 (antecedente a quello della udienza di vendita)**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

2. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

3. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra indicato o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata nel bando.
4. L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015); se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile,

allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura e il LOTTO che si intende acquistare;
- il numero o altro dato identificativo del LOTTO;
- l'indicazione del professionista delegato della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale dichiarazione di volersi avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

5. All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto della procedura, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- il documento comprovante l'eseguito pagamento del bollo di euro 16,00 a corredo della offerta. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il pagamento si effettua sul sito <https://pst.giustizia.it> "pagamenti di marche da bollo digitali" seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta del pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo pec del Ministero.

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); tali informazioni vanno specificate con dichiarazione da riportare nella comunicazione pec o con allegato documento;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese/ visura camerale aggiornata) da cui risultino i poteri ovvero la procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata o l'atto di nomina che giustifichi i poteri oltre il documento di identità e codice fiscale del legale rappresentante o amministratore delegato;

- *in caso di offerta presentata da più soggetti*: l'offerta andrà sottoscritta da tutti gli offerenti con indicazione di quello che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento accompagnata da specifica procura con atto pubblico notarile o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta. In caso di dubbi chiamare prima il professionista delegato per non incorrere in errori che potrebbero pregiudicare l'ammissione dell'offerta.

A pena di inefficacia dell'offerta, l'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a TRIBUNALE DI

TORINO RGE. 721/2023 al seguente iban IT59T0883301002000000013261 tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "TRIB.TORINO R.G.E. 721/2023 versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno 12.01.2026 (a pena di inammissibilità)**. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento dell'offerta e pagamento della cauzione con largo anticipo di alcuni giorni prima rispetto al termine indicato.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico all'IBAN del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione solo dopo la deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della offerta con largo anticipo rispetto al termine indicato.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. che si richiama anche al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati; in tale data si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica

certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto secondo il sistema dei plurimi rilanci (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di tre giorni dal 13.01.2026 alle h.10,00 al 16.01.2026 e terminerà alle h.10,00 del 16.01.2026 (salvo autoestensione).

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi tre minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di altri tre minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato terrà udienza di aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Preme precisare che se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, nell'ipotesi di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

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.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO, FONDO SPESE E ADEMPIMENTI

ANTIRICICLAGGIO

Il residuo prezzo (SALDO) deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione intestato ad ESEC. IMM.RE R.G.E. 721/2023 TRIBUNALE TORINO le cui contabili dovranno essere trasmesse via mail o pec allo studio del professionista delegato.

Oltre al saldo prezzo nei termini previsti, l'aggiudicatario **dovrà** produrre una dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, nella quale dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO - *acquisire modello informazioni nel merito in tempo utile*).

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del SALDO PREZZO, o mancata consegna della DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO prevista dall'articolo 585, quarto comma c.p.c. (Dichiarazione avente ad oggetto le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs. n. 231/2007 - agg. Riforma Cartabia - D. Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149), 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, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Il GIUDICE sarà tenuto alle segnalazioni di legge alle competenti Autorità.

Ai fini della verifica della tempestività del versamento del saldo del prezzo, l'importo dovrà essere accreditato effettivamente sul conto corrente intestato alla procedura entro la scadenza del termine, di natura perentoria, non essendo sufficiente la mera emissione dell'ordine di bonifico.

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario deve versare il FONDO PER LE SPESE di trasferimento nella misura del 10-20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le

spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione delle formalità.

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

*** **

Come previsto dall'art. 585 comma III c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario.

*** **

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è gravata da mutuo fondiario ex art. 38 e ss. del D.Lgs. n. 385/1993 e s.m.i. di cui atto rogito Notaio Gennaro METTIERI in data 20.12.1985 Repertorio n.34374 in base al quale è stata iscritta ipoteca presso l'Ufficio Provinciale del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 16.01.1986 reg. gen. 3329 e reg. part. 433.

Altro mutuo fondiario ex art. 38 e ss. del D.Lgs. n. 385/1993 e s.m.i. di cui atto rogito Notaio Gennaro METTIERI in data 04.05.1989 Repertorio n.36.999 in base al quale è stata iscritta ipoteca presso l'Ufficio Provinciale del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 08.05.1989 reg. gen. 14919 e reg. part. 2838.

13

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale siano espressi sia l'ammontare del suo credito per capitale, rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41, V comma del D.lgs. n. 385 del 1993) 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, V comma del D.lgs. n. 385 del 1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese e consegnare al delegato la quietanza dell'eseguito pagamento.

Ai sensi dell'art. 41 IV comma, del D.lgs. n. 385 del 1993, l'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà di profittare del mutuo fondiario dovrà pagare direttamente alla banca mutuante -nel termine indicato nell'offerta o, in caso di gara, nel termine indicato dal professionista delegato in udienza- la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa per capitale, accessori e spese nel

limite del prezzo di aggiudicazione; l'aggiudicatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e perderà la cauzione che verrà confiscata.

Al fine di ottenere il versamento diretto il creditore fondiario dovrà obbligatoriamente, dapprima presentare istanza ex art. 41 T.U.B., al più tardi all'udienza in cui è disposta l'aggiudicazione del compendio pignorato, e depositare al professionista delegato nel termine di giorni 12 dall'aggiudicazione nota di precisazione del credito; in difetto di quanto sopra l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo prezzo sul conto della procedura ed il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c.

INFORMAZIONI GENERALI

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed eventuali integrazioni, e da intendersi qui per intero richiamate e trascritte; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto incaricato.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e si troveranno, anche in relazione alla normativa edilizia, i beni al momento della consegna all'acquirente definitivo, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive; eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e /o trasferibilità del bene e di tutti i diritti e rapporti e contratti che li costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto e piaciuto" o per mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, (ivi compresi per es. quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia), non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima e sua eventuale integrazione ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne

l'esistenza di eventuali oneri o pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet www.tribunale.torino.it; www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it.

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli oneri, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al professionista delegato per formalità di trasferimento, anche i compensi, i rimborsi spese ed anticipazioni dovute al delegato per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio, che saranno obbligatoriamente svolte dal delegato.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47 come integrato e modificato dall' art. 46 del D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e s.m.i. purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o presso lo studio dell'avv. Lorena Meritano, Via Giuseppe Parini 10, 10121 Torino, studio.dcpm@libero.it, tel 011-4407808, cell. 338-6630031.

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

15

Tutte le informazioni relative all'immobile posto in vendita sono reperibili senza spese presso lo studio del Delegato, presso il Custode, presso lo **Sportello 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 STANZA N.41102 previo appuntamento telefonico al 011.4329609 (lunedì-giovedì-venerdì dalle 9,30 alle 12,30) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per:

- la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica;
- ricevere informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione. La procedura non fornisce comunque garanzia alcuna circa il buon fine dell'eventuale finanziamento richiesto.

L'omesso versamento nei termini del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese di procedura produrrà in ogni caso le conseguenze di legge, anche se dipeso dal mancato

perfezionamento, dallo scioglimento, dalla risoluzione o comunque dal venir meno del rapporto con la banca.

CUSTODIA

Gli immobili di cui al LOTTO UNICO sono affidati in custodia all'Avv. Lorena MERITANO, Via Giuseppe Parini n. 10, 10121 Torino, studio.dcpm@libero.it, tel. 011-4407808, cell. 338.6630031. Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite siano fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle h.9,00 alle 19,00 e il sabato dalle h. 9,00 alle ore 13,00, previo accordo con il custode.

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.

Si precisa che, per ragioni organizzative e per consentire agli offerenti un adeguato termine per la presentazione dell'offerta e pagamento della cauzione, il Custode organizza visite sino a 15 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

LA PUBBLICITA'

Come da ordinanza del GE si dispone che la pubblicità sia fatta in modalità ordinaria entro il termine di due mesi dalla comunicazione della predetta ordinanza e, in modalità straordinaria, 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 perizia in atti sul relativo sito internet: www.tribunale.torino.it; www.astalegale.net; www.astegiudiziarie.it.

16

PRECISAZIONI

La partecipazione alla vendita implica:

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

DISPONE

La contestuale comparizione delle parti avanti a sé per gli stessi giorni, ore e luoghi sopra indicati al fine di adottare i provvedimenti consequenziali.

Torino, 02.10.2025

Il professionista delegato

(avv. Lorena Meritano)