

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO

Esecuzione Immobiliare n. 989/2024

La sottoscritta Avv. Annamaria Marcone, avvocato con studio in Torino, Via Massena n. 87, delegata per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. R.G.E. n. 989/2024 dal G.E. Dr.ssa Marta Barsotti con ordinanza 14 novembre 2025,

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

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

per il giorno **14 aprile 2026 ore 10,00** in Torino Via Massena 87 del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Ubicazione e descrizione beni

Appartamento a POMARETTO (TO) Via Carlo Alberto 46, quartiere zona centrale, della superficie commerciale di **71,65** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In zona centrale del Comune di Pomaretto (TO), prettamente a destinazione residenziale e commerciale, appartamento sito al piano terzo (4° f.t.), in palazzina sprovvista di ascensore edificata alla fine degli anni '50 del secolo scorso.

Lo stabile condominiale denominato "Genzianella" si presenta in buono stato d'uso e manutenzione così l'unità immobiliare vera e propria, composta da: ingresso soggiorno/cucina, due camere, bagno e due balconi. Come già riportato all'interno della presente relazione, il locale cucina e il locale posto a est (confinante con il vano scala) ad oggi formano un unico vano, poiché il tramezzo divisorio è stato abbattuto. Inoltre, nella stanza angolare posta a ovest la finestra che si affaccia sul passaggio carraio è stata chiusa solo dall'interno con il cartongesso.

L'appartamento è sprovvisto di termosifoni, in quanto l'attuale proprietà ha rimosso tutti i corpi riscaldanti, installando una stufa a pellet.

L'appartamento, angolare, è dotato di tre affacci, uno su via, uno su passaggio carraio e l'altro su cortile comune.

Cantina pertinenziale al piano seminterrato, priva di finiture.

Dati catastali

Identificazione catastale:

foglio 17 particella 309 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: via Carlo Alberto n°32, Pomaretto (TO), piano: 3°, S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg 17 n 146 sub 17 VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 15/09/2006 Pratica n. TO0379123 in atti dal 15/09/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n. 162218.13/2006.

Sulla planimetria catastale l'indirizzo dell'alloggio è via Carlo Alberto n°20, Pomaretto (TO).

Ad oggi l'indirizzo corretto è via Carlo Alberto n°46, Pomaretto (TO). Nella planimetria catastale

sono inclusi alloggio e cantina.

Coerenze

Coerenze: Alloggio: vano scala, aria su cortile comune, aria su passaggio carraio, via Carlo Alberto e altro alloggio del piano. Cantina: corridoio comune, terrapieno verso passaggio carraio, muro perimetrale su via Carlo Alberto e altra cantina.

PRATICHE EDILIZIE

Abitabilità N. **499/61**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 03/03/1961, rilasciata il 08/06/1961 con il n. 499/61 di protocollo, agibilità del 08/06/1961 con il n. 499/61 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Condominio Genzianella.

Fabbricato civile a 5 piani f.t., parere favorevole al rilascio di abitabilità, verbale n.8/499-61

Nulla osta per costruzione di fabbricato N. **819/15/59**, intestato a *** DATO OSCURATO *** , rilasciato il 09/05/1959 con il n. 819/15/59 di protocollo, agibilità del 08/06/1961 con il n. 499/61 di protocollo.

Verbale n.15 del 09/05/1959 per permesso di costruire di fabbricato di civile abitazione. La commissione edilizia rilasciava l'autorizzazione per l'inizio dei lavori subordinatamente al rilascio da parte della Prefettura di Torino, per le opere in cemento armato. La prefettura di Torino, Divisione 4^ n. 12311/8402 in data 19/04/1961 inviava al Comune di Pomaretto la relazione di collaudo per il rilascio della licenza

Nulla osta per n.7 locali in basso fabbricato uso autorimesse N. **1598/61/D**, intestato a *** DATO OSCURATO *** , rilasciato il 23/08/1961 con il n. 1598/61/D di protocollo, agibilità del 08/06/1961 con il n. 499/61 di protocollo.

Verbale Commissione Edilizia n.9/500/1961 favorevole al rilascio di nulla osta per edificazione basso fabbricato con n.7 autorimesse CILA N. **26/2013**, presentata il 15/11/2013 con il n. 26/2013 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a opere di manutenzione straordinaria.

Opere di pavimentazione spazi esterni, aree ludiche e pannelli solari

SITUAZIONE URBANISTICA

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n.22 del 06/07/2010, l'immobile ricade in zona ZS5 "zona satura". Norme tecniche di attuazione ed indici:

- destinazione residenziale - superficie territoriale mq 17526
- indice fondiario 1,4 mc/mq
- indice territoriale 0,8 mc/mq
- altezza max/piani f.t. art. 16 N di A.
- distanza dai confini art. 16 N di A.
- distanze dalle strade art. 16 N di A.

Il riferimento normativo per la zona satura è l'art. 16 delle N. di A.

Con mail del 25/09/2025 il tecnico comunale, comunicava che la zona in cui sorge il fabbricato ricade in area ZS5 "zona satura".

La fattibilità degli interventi deve essere verificata in base a quanto contenuto nell'art. 15.9 delle N.di A e nella relativa scheda di analisi delle previsioni urbanistiche.

CONFORMITÀ EDILIZIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: abbattimento tramezzo divisorio tra la cucina e il locale confinante con il vano scala (normativa di riferimento: art. 6-bis del DPR 380/01, d.p.r. 380/01).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

onorari professionista circa € 2.000,00 e sanzione amministrativa circa € 1.000,00: € 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 40 gg lavorativi

Questa situazione è riferita solamente alla regolarizzazione della fusione dei due vani, dal punto di vista edilizio

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: chiusura con cartongesso, solo dall'interno, di finestra nel locale angolare posto a ovest (confinante con la cucina)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione del cartongesso

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

demolizione di cartongesso: € 400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 gg lavorativi

Questa situazione è riferita solamente alla riapertura interna della finestra con demolizione di cartongesso

CONFORMITÀ CATASTALE

Sono state rilevate le seguenti difformità: abbattimento tramezzo divisorio tra la cucina e il locale confinante con il vano scala

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova planimetria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

nuovo accatastamento inclusi i diritti: € 850,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 14 gg

Questa situazione è riferita solamente alla regolarizzazione catastale e alla conseguente riproduzione di nuova planimetria

PROVENIENZA

L'U.i pervenne a *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/01/2017), con atto stipulato il 09/01/2017 a firma di Rogito notaio Luigi Migliardi ai nn. 13051/28037 di repertorio, trascritto il 31/01/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 585/716.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto di esecuzione immobiliare.

Comune di Pomaretto (TO), Alloggio al piano terzo con relativa cantina, il tutto identificato al N.C.E.U. al Fg 17 n 309 sub 17

ALTRE CONFORMITÀ

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: i radiatori a servizio del riscaldamento condominiale sono stati rimossi dalle proprie sedi. Il riscaldamento, ad oggi, è fornito da una stufa a pellet posizionata in cucina. (normativa di riferimento: DGR 46-11968)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adeguamento alle disposizioni Regionali.

Costi di regolarizzazione:

professionista impiantista che certifichi l'installazione della stufa a pellet a regola d'arte, secondo la normativa prevista dalla Regione Piemonte, e che verifichi la corretta rimozione dei radiatori dall'impianto condominiale: € 1.500,00.

Questa situazione è riferita solamente all'installazione della stufa a pellet e alla rimozione dei radiatori.

Secondo il DGR 46-11968 del Piano Regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria e DISPOSIZIONI ATTUATIVE DELLA LEGGE REGIONALE del 28 MAGGIO

2007 N. 13 (DISPOSIZIONI IN MATERIA DI RENDIMENTO ENERGETICO NELL'EDILIZIA, al punto 1.4.15 prevede che il distacco dall' impianto condominiale sia consentito nel caso in cui questo non garantisca il servizio cui è destinato. TALE CONDIZIONE NON RISPETTANDO LO STATO DI FATTO, in quanto ad oggi l'impianto condominiale è funzionante. Il medesimo DGR identifica la documentazione (preliminare) che deve essere prodotta nel caso in cui il distacco sia lecito. In ogni caso, resta fermo che deve essere rispettato quanto segue: l'impianto realizzato deve seguire le normative vigenti tra cui si annovera la UNI 10683 che definisce modalità di installazione, le caratteristiche dei locali ove la stufa viene posta, le modalità di espulsione dei fumi e di ventilazione degli ambienti, le opere di manutenzione necessarie ecc... Il generatore deve avere una classe tra quelle consentite dalla Delibera della Giunta Regionale n. 29-7538; L'impianto deve essere provvisto di Dichiarazione di Conformità (comprensiva di tutti gli allegati obbligatori); L'impianto deve essere registrato al catasto impianti. Inoltre bisogna verificare se ad oggi la fuoriuscita dei fumi, dalla stufa a pellet, avvenga in maniera corretta e secondo le direttive Regionali. Sulla base di quanto esposto la rimozione dei radiatori e la successiva installazione della stufa a pellet sono da verificare. Il costo del professionista è da ritenere indicativo.

SPESE CONDOMINIALI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.515,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 8.432,75

Millesimi condominiali: 62

Il regolamento di condominio non riporta particolari vincoli, di seguito si citano gli stralci più rilevanti, si invitano gli eventuali interessati a prendere completa visione del documento.

"E' pure vietato manomettere o modificare l'impianto di riscaldamento comune anche nei locali di proprietà esclusiva, senza il preavviso o l'autorizzazione dell'Amministratore.

Non è consentita la rinuncia all'uso del termosifone salvo diverse disposizioni dell'Assemblea dei condomini che sarà la sola a decidere in merito."

STATO OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore unitamente al proprio nucleo familiare, composto da: marito, due figli minori e madre della medesima, come propria abitazione principale.

* * * * *

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'esperto Arch. Alessandra Gravante del 30.10.2025, consultabile sui siti internet www.tribunale.torino.it; www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it.

* * * * *

PREZZO BASE: € 28.100,00 (ventottomilacento/00)

OFFERTA MINIMA: € 21.075,00 (ventunmilasettantacinque/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: Aste Giudiziarie in linea S.p.a.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12,00 del 13 aprile 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@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.

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_Offerta_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 13 aprile 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. 989/2024"** le cui coordinate IBAN sono le seguenti: **IT 68 X 03268**

01007 052977829870; 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. 579, ultimo comma, c.p.c..

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 voler 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 l'assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it, oppure contattare il call center al numero 848.58.20.31 oppure centralino 0586/20141 dalle ore 9:00 alle 12:00 e dalle 15:00 alle 17:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

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. Annamaria Marcone 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 14 aprile 2026 ore 10,00 presso lo studio del delegato Avv. Annamaria Marcone 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 14 aprile 2026 al termine dell'apertura delle buste e terminerà il giorno 17 aprile 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 **17 aprile 2026 ore 10,00** 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 termine di cui sopra tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura ovvero tramite assegno circolare intestato **"Esecuzione Immobiliare Trib. Torino R.G.E. 989/2024"** 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. Annamaria Marcone, 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 all'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Torino Strada Settimo 399/15; per informazioni sull'immobile messo in vendita contattare IVG (tel. 011/482822; e-mail richieste.visite@ivgpiemonte.it, sito web www.torino.astagiudiziaria.com).

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 esegutate, la denominazione o ragione sociale della società esegutata 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. Annamaria Marcone, 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, 8 gennaio 2026

La Professionista Delegata
(Avv. Annamaria Marcone)