

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R. G. E. n. 255/2025, il Professionista avv. Stefania Actis, con studio in Torino, via Stefano Clemente 22, con ordinanza di delega emessa in data 4.06.2026 dal G.E dott.ssa Maria Vittoria CHIAVAZZA

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA

ai sensi degli artt. 570 c. p. c. e 24 del D.M. 32/2015, del seguente immobile per la piena proprietà:

LOTTO UNICO

In Comune di PINO T.SE (TO), con accesso dalla via dei Colli numero 12, villa unifamiliare elevata a due piani fuori terra con porzione ammezzata, oltre ad un piano interrato, collegati tra loro da scala interna, con circostante area esterna pertinenziale privata e più precisamente, come da relazione peritale a firma dell'esperto, arch. Stefania Federica Lazzaro:

- al piano terreno (primo fuori terra): soggiorno con sala pranzo e locali accessori tra cui disimpegno, bagno, dispensa (attualmente utilizzata a cucina) e lavanderia (attualmente utilizzata a camera), oltre a intercapedine, due vani deposito sotto balcone e porzione di area esterna;

- al piano ammezzato: camera con balcone;

- al piano primo (secondo fuori terra): disimpegno, camera e bagno, oltre a porzione di sottotetto non abitabile con abbaino (attualmente utilizzata a camera), terrazzo e porzione di area esterna sulla quale sorge una tettoia aperta;

- al piano interrato: disimpegno, lavanderia, bagno, tre locali deposito, centrale termica ed un locale autorimessa privata,

il tutto formante unico corpo alle generali coerenze di Via dei Colli, area comune censita al Sub. 1, altro lotto del medesimo complesso edilizio censito al Sub. 8, altro lotto del medesimo complesso edilizio censito al Sub. 12 e mappale 69 del foglio 16.

Dati catastali

Le unità immobiliari risultano distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Pino Torinese (TO) con i seguenti dati identificativi:

- Foglio 16, Part. 258, Sub. 3, VIA DEI COLLI n. SNC, Piano S1-T-1, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale Totale: 241 mq - Totale escluse aree scoperte: 232 mq, Rendita Euro 2.151,04

– l'unità abitativa;

- Foglio 16, Part. 258, Sub. 2, VIA DEI COLLI n. SNC, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 50 mq, Superficie Catastale Totale: 61 mq, Rendita Euro 309,87 – l'unità autorimessa;

entrambe con dati derivanti da:

“o *VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*

o *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/10/2010 Pratica n. TO0679245 in atti dal 23/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 65758.1/2010);*

o *COSTITUZIONE del 23/10/2009 Pratica n. TO0728167 in atti dal 23/10/2009*

COSTITUZIONE (n. 9824.1/2009).”

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'Esperto ha precisato che *"le planimetrie catastali non rappresentano correttamente lo stato dei luoghi in quanto le unità immobiliari, nel loro complesso, mostrano in linea generale una differente conformazione, sagoma, diversa distribuzione spazi interni, diverse destinazioni d'uso dei locali, ampliamenti, errate rappresentazioni grafiche. Si rimanda al paragrafo dei giudizi di conformità per quanto concerne gli oneri di regolarizzazione."*

"Il fabbricato costituente il compendio immobiliare in oggetto risulta ricadere sulla particella censita al Catasto Terreni del Comune di Pino Torinese (TO) al Fg. 16 Part. 258, quale "ENTE URBANO" della superficie catastale di mq 3.127,

dati derivanti da:

o TABELLA DI VARIAZIONE del 03/09/2021 Pratica n. TO0165662 in atti dal 03/09/2021 presentato il 03/09/2021 (n. 165662.1/2021);

o TABELLA DI VARIAZIONE del 28/07/2010 Pratica n. TO0498605 in atti dal 28/07/2010 presentato il 28/07/2010 (n. 498605.1/2010);

o TABELLA DI VARIAZIONE del 05/10/2009 Pratica n. TO0683176 in atti dal 05/10/2009 presentato il 05/10/2009 (n. 683176.2/2009), mediante la quale venne soppressa la particella n. 246 (are 22,81) ed annessa alla già esistente particella n. 258 (di originarie are 8,46), la quale variò l'identificativo catastale da particella n. 251 a n. 58 e contestualmente anche la qualità da "bosco ceduo" ad "ente urbano";

o FRAZIONAMENTO del 08/11/2005 Pratica n. TO0462292 in atti dal 08/11/2005 (n. 462292.1/2005), mediante il quale vennero sopresse le particelle nn. 116 (are 34,64) e n. 186 (are 39,00), generando le particelle nn. 246-247-248-249-250-251."

Provenienza

Il diritto di proprietà in capo all'esecutato deriva da atto giudiziario per ordinanza traslativa emessa dal Tribunale di Torino in data 17 luglio 2022 rep. 7657/2022, RG n. 22033/2021, trascritto il 27 ottobre 2022 ai RR.II. Torino 2 ai nn. 47245/34504.

Vincoli e oneri

Il fabbricato di Via dei Colli n. 12 risulta ricadere secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Pino Torinese (TO), in Zona RI 1 – Aree Residenziali esistenti di integrazione e completamento.

Gli immobili pignorati sono assoggettati ai vincoli paesaggistici (DD.MM. 23/08/1966 e 01/08/1985), idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e della L.R. 45/89 e, secondo la "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" in Classe II sottoclasse IIb – pericolosità geomorfologica: da bassa a moderata.

L'Esperto riferisce che *"In occasione del sopralluogo eseguito, gli occupanti l'immobile hanno comunicato alla scrivente che per il complesso edilizio di cui fa parte il compendio in oggetto non risulta essere stato affidato un mandato ad un Amministratore di Condominio e la gestione risulta regolata da un regolamento di condominio sottoscritto dagli attuali occupanti/proprietari dei tre singoli lotti immobiliari del complesso edilizio per il quale non è seguita registrazione e/o trascrizione alcuna. Relativamente agli eventuali vincoli*

di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati, senza nulla togliere all'interesse del medesimo (omissis) si precisa che non risultano citati particolari vincoli e/o divieti".

Per quanto concerne il capo "RIPARTO SPESE" riportato nel suddetto regolamento di condominio si rinvia alla pag. 7 della Perizia di stima da intendersi qui integralmente trascritta e riportata.

Formalità pregiudizievoli che non verranno cancellate mediante decreto di trasferimento

Sugli immobili di cui sopra risulta trascritta ai RR.II. di Torino 2 in data 07/03/2012 ai nn. 8913/6561 domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica del 7.02.2012 rep.4350-Tribunale Torino. Si precisa che la predetta formalità non potrà essere cancellata mediante decreto di trasferimento.

Situazione amministrativa, urbanistica, edilizia e catastale

Dalla documentazione in atti (relazione di stima a firma dell'Esperto, arch. Stefania Federica Lazzaro) risulta quanto segue:

Pratiche Edilizie

- Permesso di Costruire n. 185/2007 del 12/03/2008, rilasciato alla Soc. ***** S.r.l. per "la costruzione di nuovo edificio residenziale a tre unità abitative", con autorizzazione comunale n. 187/2007 del 12/03/2008 inerente il vincolo idrogeologico L.R. 45/89;
- D.I.A. di Variante in corso d'opera (al P.d.C. n. 185/07) n. 65/2009 del 09/07/2009, con autorizzazione comunale in sub-delega n. 114/2009 del 23/07/2009 rilasciata al sig. ***** ***** in qualità di legale rappresentante della Soc. ***** S.r.l. per "variante a P.d.C. 185/07 del 12/03/2008";
- Comunicazione di fine lavori in data 09/10/2009;
- Certificato di agibilità rilasciato in data 17/02/2010, al sig. ***** ***** in qualità di legale rappresentante della Soc. ***** S.r.l. con decorrenza dal 07/12/2009;
- Denuncia Inizio Attività n. 12/10 del 15/02/2010 a nome della proprietà Sig. ***** ***** e ***** S.r.l. per il "progetto per la realizzazione di nuovi locali interrati", per la quale la Commissione edilizia del Servizio Tecnico Urbanistico del Comune di Pino Torinese rilascia il seguente parere in data 07/05/2010: "Si sospende l'esame della pratica in attesa delle verifiche sulle murature esterne in corso di realizzazione";
- Denuncia Inizio Attività n. 14/10 del 15/02/2010 intestata al Sig. ***** ***** e alla ***** S.r.l. per il "progetto per la realizzazione di nuovi abbaini", con Autorizzazione Paesaggistica in sub delega n. 13/10 del 02/07/2010 (art. 146 D.Lgs n. 42/04);
- Ordinanza n. 15 del 10/06/2010 – art. 31 D.P.R. 380/01, avente ad oggetto la demolizione e rimessa in pristino entro 90 giorni dalla notifica dell'ordinanza stessa "delle porzioni di muri di contenimento terra, in cemento armato e in prefabbricato tipo "floorwand", eccedenti le quote indicate nelle tavole di progetto dei permessi citati, nonché l'eliminazione totale dei muri di contenimento in cemento armato e in prefabbricato "floorwand" realizzati in assenza totale di P. di C. a contenimento delle scale esterne di accesso alle unità abitative.";
- Richiesta permesso di costruire in sanatoria (ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.) di cui alla pratica edilizia n. 78/10 del 25/06/2010 prot. n. 7835 (pratica n. 110/2011 per paesaggistica) intestata alla Soc. ***** S.r.l., per "sistemazioni esterne e muri di contenimento" integrato in data 05/08/2010 prot. 9783 e in data 29/09/2010 prot. 11993, per i quali in data 06/10/2010 la Commissione Edilizia del Servizio Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tecnico Urbanistico del Comune di Pino Torinese esprimeva parere favorevole a condizione che fosse acquisito nulla osta ambientale ai sensi dell'art. 181 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42, cui seguì il parere di accertamento della compatibilità paesaggistica in data 22/11/2010 venne rilasciato: "... omissis...

Considerato che l'intervento non appare tale da alterare sensibilmente le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi interessati, questa Soprintendenza ritiene che per gli aspetti di natura paesaggistica, l'intervento realizzato in assenza o in difformità dell'autorizzazione possa essere ammissibile se le strutture di sostegno, come esplicitato in relazione, verranno inerbite" – non definita per mancata integrazione documentale;

- D.I.A. n. 109/2011 in data 11/04/2011 (pratica n. 110/2011 per paesaggistica), presentata dalla Soc. ***** S.r.l. denuncia inizio attività per *"sistemazioni esterne ed eliminazione dei muri a secco difformi dal progetto approvato"* – non definita per mancata integrazione documentale;

- Ordinanza n. 01/2013 del 15/02/2013 – art. 31 D.P.R. 380/01, avente ad oggetto la demolizione delle opere abusive realizzate in variazione essenziale e in difformità totale dal Permesso di Costruire n. 185/2007 del 12/03/2007, dall'Autorizzazione Paesaggistica Regionale n. 145 del 21/12/2007 e dall'Autorizzazione Idrogeologica del 12/03/2008 e loro successive varianti, con conseguente ripristino dello stato dei luoghi;

- Richiesta permesso di costruire in sanatoria (ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. – accertamento di conformità) n. 124/2013 presentata il 16/05/2013 prot. n. 6237/2013 a nome dei Sig.ri ***** e ***** (.....) per: "...omissis ... Sanatoria ai

sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 per difformità dello stato attuale rispetto al permesso di costruire n. 185/07 del 13/03/2008, ... omissis ..." in riferimento al quale in data 07/01/2014 il Servizio Tecnico Urbanistico del Comune di Pino Torinese richiedeva documentazione aggiuntiva per la: *"... omissis ... totale carenza documentale ... omissis..."* – non definita per mancata integrazione documentale;

- Presentazione di SCIA n. 164/2014 del 23/06/2014 a nome del Sig. ***** in qualità di condomino delegato all'amministrazione del Condominio di Via dei Colli 12, per: *"opere di messa in sicurezza dei manufatti di sostegno di un edificio privato, in adempimento dell'Ordinanza Comunale n. 24 del 25.11.2013, nell'immobile sito in via dei Colli n. 12. Integrazioni."*

L'Esperto ha precisato che dalle ricerche e richieste effettuate dallo stesso in merito al complesso edilizio in cui insiste il compendio immobiliare oggetto di procedura *"gli enti preposti interpellati non hanno rilasciato al c.t.u. ulteriori pratiche edilizie e/o informazioni attinenti le parti comuni presentate dalle altre proprietà del lotto, nonostante siano emerse pratiche edilizie come la n. 81/2020 per la quale è stato enunciato/percepito, senza poter prenderne visione e copia, che è stata presentata da terzi (comproprietari del fondo/lotto originario) senza coinvolgimento dell'esecutato (proprietà degli immobili oggetto della presente), benché pare autorizzare in sanatoria: "sistemazione parti comuni, sistemazione esterna, muro di contenimento, recinzione" di una porzione del lotto comune."*

Situazione Urbanistica

Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Pino Torinese (TO): gli immobili ricadono in Zona RI 1 – Aree Residenziali esistenti di integrazione e completamento, assoggettata ai vincoli paesaggistico (DD.MM. 23/08/1966 e 01/08/1985), idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/1923 e della L.R. 45/89, e secondo la "Pericolosità geologica ed idoneità all'utilizzazione urbanistica", in Classe II – sottoclasse IIb -

pericolosità geomorfologica: pericolosità da bassa a moderata ovvero in aree a bassa acclività prive di significativi fenomeni di dissesto.

Giudizi di conformità

L'Esperto ha precisato che dal raffronto tra lo stato dei luoghi, lo stato legittimo dell'immobile e non in ultimo il confronto con i tecnici del servizio tecnico del Comune di Pino Torinese, è possibile riferire che per quanto concerne il compendio immobiliare in oggetto, sono emerse diverse difformità edilizio-urbanistiche in particolare:

“-al piano interrato:

- *ampliamento contro terra di un locale deposito con centrale termica in luogo dell'intercapedine con realizzazione di apertura esterna verso il corsello interrato comune;*
- *ampliamento contro terra del locale deposito esistente adiacente alla lavanderia con realizzazione di aperture esterne con bocche di lupo;*
- *diversa realizzazione delle strutture e dei piani con conseguente eliminazione del dislivello tra l'autorimessa ed i restanti locali accessori del piano interrato;*
- *ampliamento del locale autorimessa;*
- *realizzazione di tre luci zenitali sulla soletta superiore dell'autorimessa;*
- *modifiche interne consistenti nella realizzazione di una parete con porta di collegamento tra il pianerottolo del vano scale ed il disimpegno;*
- *diversa disposizione (spostamento e modifica dell'inclinazione) della parete verso il corsello comune e del portone di ingresso all'autorimessa;*

-al piano terreno (1° f.t.):

- *trasformazione del locale dispensa in cucina con maggiore dimensionamento della stanza verso la zona pranzo;*
- *trasformazione del locale lavanderia in altra destinazione abitativa (camera);*
- *modifica dell'intercapedine lungo il fronte sud-ovest con rimozione del terreno di riempimento e realizzazione di due aperture senza serramento e con griglia di sicurezza in ferro (una apribile che permette l'accesso dall'esterno all'intercapedine e l'altra permette l'illuminazione e aerazione naturale della porzione di intercapedine corrispondente), oltre alla realizzazione di apertura rendendo accessibile l'intercapedine dall'esterno;*
- *modifiche del posizionamento e della tipologia di talune aperture esterne (da finestre a portefinestre);*
- *realizzazione di quattro luci zenitali sulla soletta superiore dell'intercapedine;*
- *diversa realizzazione delle strutture e dei piani con conseguente eliminazione del dislivello tra la dispensa (attuale cucina) ed il disimpegno;*
- *realizzazione di camino in muratura;*
- *esternamente, il percorso pedonale di accesso dal passaggio comune (rampa carraia di accesso al lotto), fino all'accesso dell'unità al piano terra, risulta avere una conformazione differente, così come la conformazione delle sistemazioni esterne di proprietà esclusiva (lastrici solari, terrapieni di confronto con*

le intercapedini, scale e passaggi per l'attraversamento e l'accesso alle diverse aree disposte su diversi livelli).

-al piano ammezzato:

- mancata realizzazione del soffitto piano della camera e relativa visibilità delle orditure della copertura;
- esternamente si evidenzia l'abbassamento del livello del terreno sistemato nella parte frontistante il balcone della camera da letto del piano ammezzato e conseguente realizzazione di due vani ripostigli sottostanti al suddetto balcone.

-al piano primo (2° f.t.):

- modifiche interne consistenti in una risega tra bagno e camera e nella differente realizzazione del disimpegno con conseguente riduzione della superficie del sottotetto non abitabile;
- trasformazione di "sottotetto non abitabile" in camera da letto;
- modifiche del posizionamento di talune aperture esterne, con la precisazione che una delle aperture del sottotetto non abitabile è risultata in corrispondenza del disimpegno;
- mancata realizzazione del soffitto piano del disimpegno e relativa visibilità delle orditure della copertura;
- diversa realizzazione delle strutture e dei piani con conseguente eliminazione del dislivello tra i piani del terrazzo;
- presenza di una tettoia aperta nell'area esterna pertinenziale."

L'Esperto ha precisato che oltre a quanto sopra esposto, al fine di fornire un quadro completo, richiama e riporta quanto specificatamente richiesto/evidenziato dall'ente preposto nell'ordinanza n. 01/2013 del 15/02/2013 (omissis):

"demolizione delle seguenti opere edilizie abusive, realizzate in difformità al P.d.C. n. 185/07 del 12/03/2008, all'autorizzazione paesaggistica regionale n. 145 del 21/12/2007 e autorizzazione idrogeologica del 12/03/2008, e loro successive varianti, e al conseguente ripristino dello stato dei luoghi:

- *modifiche alle dimensioni e alla posizione di più aperture esterne;*
- *sistemazione esterna dei giardini con muri di sostegno e ornamento in blocchi prefabbricati;*
- *abbassamento del livello del terreno sistemato nella parte frontistante il balcone (lato Nord) della camera da letto del piano terreno;*
- *modifica dell'intercapedine lungo il fronte ovest del piano terreno con rimozione del terreno di riempimento e la realizzazione di un'apertura per l'illuminazione naturale del frontistante locale;*
- *trasformazione del locale dispensa al piano terreno in locale cucina;*
- *eliminazione dello spazio antibagno nella camera del piano terreno;*
- *lievi modifiche alla distribuzione interna dei locali;*
- *non realizzazione del soffitto piano della camera del piano terreno, per quali si è provveduto a rendere visibile l'orditura della copertura con conseguente elevazione della quota dell'ultimo solaio;*
- *non realizzazione del soffitto piano del disimpegno del piano primo, per le quali si è provveduto a rendere visibile l'orditura della copertura con conseguente elevazione della quota dell'ultimo solaio."*

L'Esperto ha precisato altresì che: *"in considerazione di quanto sopra esposto, si ritiene che l'immobile sia stato oggetto di interventi eseguiti in difformità dal permesso di costruire originario e successivamente alla*

sua variante. Come anticipato queste sono già state in buona parte oggetto di verifica e specifica ordinanza (n. 01/2013 del 15/02/2013) da parte dell'ente preposto, senza che sia intervenuta successiva attività repressiva e/o integrativa con il fine di definire le realtà documentali e/o dei luoghi, presumibilmente per mancanza di confronto con l'attuatore/proprietario dell'unità immobiliare (diversamente da come pare esser avvenuto per le altre unità del medesimo complesso).

Ai fini della regolarizzazione edilizia, occorrerebbe preliminarmente coinvolgere il condominio (nel caso i comproprietari delle altre unità componenti il lotto originario) per quanto concerne le modifiche attinenti le parti private e comuni (facciata e prospicienze, superfici, volumi e distribuzioni delle aree esterne ed interrate – es. diversa conformazione del piano interrato in corrispondenza del box e del terrapieno), e predisporre un progetto di sanatoria per il quale si prevedono delle verifiche specifiche e specialistiche (es. urbanistiche, geologiche e strutturali); opportuni confronti/istanze con gli enti preposti (più enti coinvolti); adeguamenti allo stato legittimato e/o valutazioni discrezionali (es. spese, procedimenti, modifiche alternative, etc.), evidenziando che in alternativa risulterà necessario ripristinare i luoghi allo stato legittimato (per quanto possibile) e comunque presentare apposite istanze in sanatoria (in ragione di quanto sopra esposto – si evidenzia che risulta comunque necessario rispondere all'ordinanza succitata e dimostrare la definizione di talune opere, es. volumi e piani definiti diversamente).

In conclusione, risulterà necessario presentare una istanza di agibilità che contempli la composizione dell'immobile nello stato in ultimo definito.

Rammentando il negato accesso agli atti, attinente le pratiche presentate da terzi (es. n. 81/2020), influenti presumibilmente anche sulle parti comuni del lotto, si evidenzia che potrà rendersi necessaria un'attività di verifica e sanatoria di talune porzioni e/o di ragguglio alle autorizzazioni in essere (presunta mancanza di soggetti titolati alla presentazione delle istanze e/o identificazione di realtà che divergono dall'originaria consistenza attinente l'originario P.d.C.).

Ad ogni modo, la regolarizzazione edilizio-urbanistica comporterà l'aggiornamento della planimetria catastale, tenuto conto di quanto già esposto nel relativo paragrafo.

In considerazione di quanto sopra esposto, pur nella volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in merito alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato conferito all'esperto, non risulta possibile sostituire ciò che compete per legge agli uffici pubblici relativamente alle istanze ed alle indicazioni dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, i cui uffici riservano l'esito finale dell'istruttoria a seguito di presentazione di una pratica corredata da elaborati esecutivi di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato posto all'esperto e delle limitazioni indicate, quanto contenuto nella presente perizia è da intendersi supposto in termini orientativi e previsionali.

In funzione di quanto sopra detto, ai fini della presente perizia, lo scrivente ritiene considerare una decurtazione prudenziale del 10% da applicarsi al valore dell'immobile, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi dei beni oggetto della presente procedura esecutiva che sarà trasferito.

Tale decurtazione deve ritenersi non vincolante per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, in quanto indicata in via prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni e che è stato esposto in ragione delle normative vigenti attualmente.

Resta perciò inteso, che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici."

"CONFORMITÀ EDILIZIA:"

"Gli immobili risultano non conformi, necessitanti di approfondite analisi e indagini nel merito.

Costi di regolarizzazione: circa 10% del valore dell'immobile

Tempi necessari per la regolarizzazione: 360 giorni"

"CONFORMITÀ CATASTALE:"

"Gli immobili risultano non conformi, ma regolarizzabili.

Costi di regolarizzazione: € 0,00 già ricompresi nella regolarizzazione edilizia.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 360 giorni già ricompresi nella regolarizzazione edilizia."

"CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rimanda a quanto sopra esposto."

Per una più approfondita trattazione del presente capo si rinvia alle pagine da 9 a 15 della relazione di stima da intendersi qui integralmente trascritte e riportate.

In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti di legge, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

L'Esperto ha precisato che *"Da una ricerca effettuata presso il SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici), è risultato che l'unità immobiliare abitativa Sub. 3 non sia dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica, mentre l'unità autorimessa Sub. 2 non rientra nel campo di applicazione."*

Stato di occupazione

L'unità immobiliare di cui sopra risulta occupata da terzi senza titolo.

La vendita della proprietà immobiliare di cui al lotto unico sopra descritto avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'unità immobiliare attualmente si trova, comprensiva di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento alle norme e disposizioni contenute nell'atto di provenienza sopra citato e nei precedenti atti di provenienza, atti da intendersi qui tutti integralmente trascritti e riportati.

All'unità immobiliare di cui sopra spetta la quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile tali per legge, uso, destinazione, consuetudine.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura 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 o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali 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, essendo di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno e degli eventuali abusi, difformità nonché modalità e costi di sanatoria si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'Esperto, Arch. Stefania Federica LAZZARO del 4 maggio 2026, consultabile sui siti internet www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- 1. Prezzo base: euro 450.500,00 (quattrocentocinquantamilacinquecento/00);**
- 2. Offerta Minima ex art. 571 c.p.c.: euro 337.875,00 (trecentotrentasettemilaottocentosestantacinque/00);**
- 3. Rilancio minimo in caso di gara: euro 2.000,00 (duemila/00).**

Termine per il versamento del saldo prezzo: non superiore a 120 giorni.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12.00 del giorno 23.11.2026 esclusivamente in via telematica a norma degli artt. 12 e 13 del DM 32/2015.**

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte e l'udienza per la comparizione delle parti avverranno il giorno **24.11.2026 alle ore 10,00.**

In caso di unica offerta si procederà ad aggiudicazione all'udienza del **24.11.2026.**

L'eventuale gara avrà inizio il giorno **24.11.2026 alle ore 12,00** e terminerà il giorno **27.11.2026 alle ore 12,00.**

In caso di eventuale gara telematica l'udienza di aggiudicazione definitiva verrà celebrata il giorno **27.11.2026** nell'immediatezza dell'epilogo della predetta gara.

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi i divieti ex lege, può partecipare alla vendita.

L'offerta può essere presentata anche da avvocato per persone da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

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 comma 4 e 5 del DM 32/2015.

La procura speciale dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso.

Il Gestore della vendita è Aste Giudiziarie Inlinea Spa.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

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.

E' pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e su quelli dei gestori delle vendite 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.

La dichiarazione di offerta dovrà contenere

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, lo stato civile e il regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge;
- indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno, il numero di ruolo generale e il referente della procedura, nonché data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- indicazione del lotto che si intende acquistare, descrizione del bene e il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) nonché il termine per il relativo saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione, non dovrà essere superiore a 120 giorni (a pena di inammissibilità dell'offerta); l'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni;
- indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario ed 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 di cui sopra;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o in alternativa di cui al comma 5 dell'art.12 del DM 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal predetto decreto;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015.

Alla dichiarazione di offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità, i seguenti documenti:

-Persone fisiche: copia fotostatica della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), nonché copia del tesserino del codice fiscale; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità; se l'offerta è presentata da soggetto extracomunitario e non regolarmente residente in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero

degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;

-Società e altri enti: copia della carta di identità e del codice fiscale in corso di validità del legale rappresentante, copia della visura camerale in corso di validità (risalente a non oltre tre mesi rispetto alla data della vendita) e copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente, eventuale recapito telefonico.

-La ricevuta attestante l'avvenuto versamento della somma di euro 16,00 per la marca da bollo;

-Copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata".

I documenti 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; 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 il 23.11.2026 h. 12,00; 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.

Le offerte presentate sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta.

Modalità di versamento della cauzione

La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente intestato a **ESEC. IMM.RE N. RGE 255/2025 -TRIB. TORINO - Banca Territori del Monviso - IBAN: IT94 C088 3301 0000 0000 0016 454-** specificando nella causale "versamento cauzione"; 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. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge, ed al netto degli oneri bancari.

Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccreditata la cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se non è corredata di copia dei documenti meglio sopra indicati, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

Assistenza

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 dal gestore della vendita.

Negli orari di apertura del Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (Corso Vittorio Emanuele II, 130 - 10138 Torino (TO) Ingresso al pubblico su via Giovanni Falcone- SCALA C - PIANO IV – STANZA N. 41102- Orari di apertura al pubblico: lunedì- giovedì - venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30), previo appuntamento telefonico al numero 011/4329609 sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara, l'aggiudicazione e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice avverranno a cura del Professionista delegato presso il proprio studio in Torino, via Stefano Clemente 22.

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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.

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. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara avrà inizio e terminerà nei giorni e nelle ore sopra indicati; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di 3 minuti decorrenti dall'ultima offerta; 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.

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva presso lo studio del Professionista delegato.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in un'unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta).

Il residuo prezzo deve essere versato nel termine di cui sopra tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.

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 lo studio del delegato, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

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, nonché tutte le imposte dovute per legge (compresa IVA se dovuta).

Nel caso di mutuo fondiario, 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 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, quinto comma, 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, quinto comma, del D.Lgs. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della predetta facoltà, dovrà pagare direttamente in favore della presente procedura esecutiva, entro il termine indicato nell'offerta presentata, o comunque entro centoventi giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese, nei limiti del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione.

Ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., **nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza**, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

Unitamente alla dichiarazione di cui sopra, il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica cd. antiriciclaggio di cui sopra.

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..

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

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") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

Il custode Istituto Vendite Giudiziarie di Torino con sede in Torino – Corso Francia n. 81 (tel. 011482822-richieste.visite@ivgpiemonte.it) è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite degli immobili richieste dagli interessati verranno fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00 ed il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

Per quanto concerne la liberazione dell'immobile, verrà emesso l'ordine di liberazione a mezzo del custode (con spese a carico della procedura), nelle forme di cui all'art. 560 cpc, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario al più tardi al momento del saldo prezzo.

PUBBLICITA'

La pubblicità del presente avviso sarà effettuata con le seguenti modalità:

- a) almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita pubblicazione dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria secondo le specifiche tecniche sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>);
- b) almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e di copia della perizia sui siti internet www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it.

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste e di eventuale aggiudicazione in seguito di gara, presso lo studio del sottoscritto.

Torino, 7 luglio 2026

Il professionista delegato
(avv. Stefania Actis)