

Avv.to Daniele CIRIO

avv.cirio@virgilio.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 817/2020

Il professionista delegato avv. Daniele Cirio, con studio in Torino, piazza Peyron 28, nominato dal G.E. dott.ssa Anna Castellino con ordinanza in data 30 gennaio 2026,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, della piena proprietà dei seguenti lotti:

§

LOTTO 1

in comune di Torino, al civico numero 24 di via Eritrea, nel complesso immobiliare costituito da sei piani fuori terra oltre un piano interrato adibito a cantine,

- al piano primo (secondo f.t.), alloggio distinto con il numero 4 nella planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di condominio di cui infra, composto di tinello con balcone di affaccio sul cortile comune, cucinino, due camere, bagno e due ripostigli;
- al piano cantinato, locale ad uso cantina, che il perito ha dichiarato di non aver potuto in quanto l'esecutato riferiva di non avere le chiavi.

Alle coerenze

- . l'alloggio: via Eritrea, u.i. altra proprietà, vano ascensore, pianerottolo, vano scala, cortile comune;
- . la cantina (da planimetria catastale in quanto non verificata in sede sopralluogo): corridoio comune, altro locale, sottosuolo condominio di via Eritrea 26, altro locale.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio depositato con atto rogito notaio Giovanni RE del 16 maggio 1960, repertorio numero 13478 e registrato a Torino il 25 maggio 1960 al numero 932.

Tale Regolamento risulta essere stato modificato con atto rogito notaio Giovanni RE del 14 giugno 1960, repertorio numero 13625 e registrato a Torino il 20 giugno 1960 al numero 28497, il cui stralcio risulta essere riportato nella perizia del CTU arch. Laila Savio alle pagg. 3 e 4.

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del comune di Torino al foglio 1230, particella 117, sub. 4, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Eritrea n. 24, piano: 1 - S1, derivante da Variazione del 6 aprile 2005, Pratica n. TO0146120 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 25343.4/2005). Originariamente accatastata alla Partita 136367 mediante scheda

presentata in data 19 dicembre 1964 e registrata al numero. 37732, l'unità immobiliare assumeva gli identificativi catastali Foglio 76, Particella 1286, Sub. 4; successivamente, a seguito di Variazione del 6 aprile 2005 Pratica n. TO0146120 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 25343.4/2005), l'unità immobiliare assume gli attuali identificativi catastali Foglio 1230, Particella 117, Subalterno 4. Il perito segnala da ultimo che nella visura catastale non risulta indicato il piano cantinato S1, sebbene la presenza della cantina risulti confermata dall'originaria scheda di accatastamento, nonché rappresentata nella relativa planimetria catastale.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Laila Savio) risulta quanto segue.

Sono state rilevate le seguenti difformità.

Rispetto alla planimetria catastale: lieve difformità nella conformazione di alcune riseghe murarie nell'alloggio, mentre per quanto riguarda la cantina si ribadisce che il perito non ha potuto visionare il locale.

Rispetto alla visura catastale: mancata indicazione del piano interrato (S1) dove è presente la cantina.

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale a mezzo di pratica DOFCA a cura di tecnico abilitato.

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da soggetto terzo privo di titolo, **ragione per la quale il Giudice dell'Esecuzione ha già provveduto ad emettere il relativo ordine di liberazione**.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Laila Savio) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

. Licenza numero 1569/1960, per lavori di casa 5 P.F.T. + ARR., presentata l'8 aprile 1959 con il numero 1959-1-100155 di protocollo, rilasciata il 14 novembre 1960 con il numero 1569 di protocollo.

. Abitabilità numero 1378-1967, intestata a CONDOMINIO via Eritrea 24, presentata il 5 dicembre 1966 con il numero 1966-2-10233 di protocollo, rilasciata il 28 novembre 1967 con il numero 1378 di protocollo.

Istruttoria non prevista numero 2019-20-9648, intestata a CONDOMINIO via Eritrea 24, per lavori di manutenzione ordinaria per realizzazione cappotto termico su frontespizio nord condominiale presentata il 9 maggio 2019 con il numero 2019-20-9648 di protocollo.

CONFORMITA' EDILIZIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lieve difformità nella conformazione di alcune riseghe murarie, presenza di nicchia nell'ingresso e lieve differenza dimensionale del bagno e del tinello.

Le difformità sono così regolarizzabili.

Premesso che nell'ambito della relazione tecnica l'esperto può solamente esprimere il proprio parere tecnico sulla base della documentazione archivistica acquisita e di un unico sopralluogo effettuato e che, pertanto, non può sostituirsi al giudizio del competente Ufficio Tecnico Comunale, unico ente che possa formalmente esprimersi circa la sanabilità, o meno, di una irregolarità edilizio urbanistica, né a quello del tecnico incaricato della redazione della pratica, si ritiene che le difformità interne siano verosimilmente regolarizzabili mediante presentazione di opportuna pratica a firma di tecnico abilitato.

Inoltre, la conformità non può riferirsi all'intero fabbricato e/o alle sue parti comuni, in quanto le opportune verifiche non sono eseguibili nell'ambito del presente procedimento.

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

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

CONFORMITÀ URBANISTICA

L'immobile risulta **conforme**.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO

Conformità titolarità/corrispondenza atti: l'immobile risulta **conforme**.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti non risulta se l'immobile oggetto di vendita sia dotato del detto attestato.

SPESE CONDOMINIALI

Si invitano gli interessati all'acquisto a ricavare il dato dalla perizia in atti alle pagine 6 e 7 ovvero a richiedere aggiornamenti al Custode giudiziario: si fa in ogni caso espresso richiamo ai limiti di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

§

LOTTO 2

in Comune di Chianocco, frazione Vernetto 18,

- al piano T-S1, unità immobiliare adibita a palestra;

- al piano cantinato, locale cantina.

Alle coerenze

. palestra: passaggio comune, vano scala, altra u.i, passaggio comune, altra u.i.

. cantina: corridoio comune, altre proprietà a tre lati.

Per una descrizione dettagliata dell'immobile si rimanda alla pag. 35 della consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Laila Savio.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La perita arch. Laila Savio, alle pagine 24 e 25 del proprio elaborato (a cui integralmente si rimanda), riferisce quanto segue:

Allegato unitamente alla Deliberazione del Consiglio Comunale del 09/12/1988 n. 94 (pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Chianocco in data 28/12/1988) sotto la lettera "C" all'atto di deposito del Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa a rogito Notaio Rosario INSABELLA in Almese del 06/03/1991 Rep. 101071/22206, l'esperto ha reperito copia del Regolamento e del Verbale di Deliberazione presso il Comune di Chianocco.

- OMISSIS -

Infine, l'esperto riferisce che non è stato possibile reperire il nominativo dell'Amministratore e che risulta mancare un Regolamento di condominio per il fabbricato mentre esiste un Regolamento per la gestione dell'area esterna su cui affacciano tutti i fabbricati (documentazione che tuttavia la perita non è riuscita a ottenere).

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Chianocco al foglio 21, particella 391, sub. 26, categoria D/6, rendita 2.510,00 Euro, indirizzo catastale: Frazione Vernetto n.18, piano: T-S1, derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 27/03/2018 Prot. TO0081056 TIPOGRAFIA-PALESTRA PRIVATA (n. 20114.1/2018).

Dalle verifiche esperite presso gli uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, è emerso che la prima pratica depositata per l'immobile di interesse è il FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 09/07/1996 n. H04620.1/1996, della quale risulta presente unicamente la planimetria ma non la relativa scheda. Dai dati indicati nella visura catastale si evince che a quell'epoca l'immobile risultava ubicato all'indirizzo via Zoie n. 10 e presentava gli identificativi catastali Foglio 21 Particella 391 Subalterno 14 e la Categoria D1.

Successivamente, a seguito di VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/12/1999 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. L10269.1/1999), l'immobile risulta ubicato presso l'attuale indirizzo Frazione Vernetto n.18 e vengono variati i dati di classamento (dal precedente D1 all'attuale D8).

A seguito di VARIAZIONE Prot. 364779 del 09/12/1999 in atti dal 14/06/2001 RETTIFICA CLASSAMENTO (n. L10269.1/1999), viene variata la rendita.

Infine, a seguito di VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 27/03/2018 Prot. TO0081056 TIPOGRAFIA-PALESTRA PRIVATA (n. 20114.1/2018), l'immobile assume gli attuali identificativi catastali e viene nuovamente variata la categoria del classamento (dal precedente D8 all'attuale D6), mentre la rendita viene variata dall'Ufficio a seguito di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/2018 Prot. TO0332549 (n. 86502.1/2018).

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Laila Savio) risulta quanto segue.

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità nella conformazione planimetrica del

locale cantina e differente altezza rispetto a quella indicata nella planimetria agli atti del NCEU.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di variazione catastale a mezzo di pratica DOCFA a firma di tecnico abilitato.

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

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero, **ragione per la quale il Giudice dell'Esecuzione ha già provveduto ad emettere il relativo ordine di liberazione.**

VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA, stipulata il 6 marzo 1991 a rogito notaio Rosario INSABELLA in Almese ai numeri 101071/22206 di repertorio, registrata il 21 marzo 1991 a Rivoli ai numeri 836, trascritta il 2 aprile 1991 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai numeri 2496/1935 di registro generale/particolare, a favore di COMUNE DI CHIANOCCHO e contro OMISSIS.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Laila Savio) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

. DIA ai sensi art. 9, comma 7, punto h del D.L. 235/96 **N. Pratica 62/96**, per lavori di opere interne, presentata il 08/07/1996 con il n. prot. 2867 di protocollo.

. Concessione Edilizia **N. Pratica 26/99**, per lavori di sistemazione fabbricato con cambio destinazione d'uso, presentata il 16/03/1999 con il n. 1017 di protocollo, rilasciata il 20/05/1999.

. DIA in variante alla C.E. 26/99 **N. Pratica 86/99**, presentata il 31/08/1999 con il n. 3468 di protocollo.

. Certificato di agibilità **N. 26-86/1999**, presentata il 23/12/1999, rilasciata il 23/12/1999.

. Autorizzazione Edilizia in sanatoria **N. Pratica 78/2000**, per lavori di cambio destinazione d'uso, presentata il 20/09/2000 con il n. 4146 di protocollo, rilasciata il 05/03/2001.

. Provvedimento Autorizzativo Unico **N. Pratica 24/05**, per lavori di esecuzione opere interne per adeguamento funzionale locali da destinarsi a palestra, presentata il 25/03/2005 con il n. 0002370 di protocollo, rilasciata il 09/06/2006 con il n. 42/2005 di protocollo. All'interno del fascicolo è presente anche il Nulla Osta n. 51/04 del 23/05/2005.

CILA in sanatoria **N. Pratica 650/2018**, per lavori di opere interne, presentata il 29/05/2018 con il n. 2159 di protocollo.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta **conforme**.

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

febbraio 1985 n. 47.

CONFORMITÀ URBANISTICA

L'immobile risulta **conforme**.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta **conforme**.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti non risulta l'immobile oggetto di vendita dotato del detto attestato.

SPESE CONDOMINIALI

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

§

LOTTO 3

in comune di Collegno, al civico numero 43 di via della Croce,

. fabbricato costituito da due unità immobiliari (A e B), elevato a due piani fuori terra oltre piano interrato, sottotetto non abitabile ed area esterna adibita a cortile/giardino con piccola piscina non ultimata.

Giova preliminarmente evidenziare come il perito nominato, alla data del sopralluogo effettuato il 27 agosto 2025, abbia certificato il fatto che il fabbricato si presentasse allo stato di cantiere, con opere di demolizione e ricostruzione in corso per la realizzazione di un edificio unifamiliare composto da locali abitativi ai piani rialzato e primo, locali di sgombero e cantina al piano interrato ed autorimessa interrata privata nel cortile interno (quest'ultima opera, allo stato, non risulta iniziata).

Segnatamente:

A)

- al piano S1-1, alloggio, il cui accesso alla data del sopralluogo è stato possibile unicamente attraverso l'utilizzo di una scala a pioli appoggiata al balcone lato cortile interno in quanto l'originaria rampa scale è stata demolita, composto di un unico ambiente (al posto degli originari soggiorno e cucina indicati nella planimetria catastale), dalla parte del balcone con affaccio sul cortile interno, e di una camera, che secondo il progetto dovrà essere comunicante con la cabina armadio ricavata al posto del vano scala demolito, dalla parte del balcone con affaccio sulla via della Croce.

Nel soffitto del disimpeno è inoltre presente una botola di accesso al piano sottotetto, al quale non è stato possibile accedere in sicurezza nel corso del sopralluogo.

Il locale cantina al momento del sopralluogo non era interessato da opere in corso e presentava porta in materiale metallico di ingresso dal corridoio comune, pavimento in battuto di cemento, piccola finestra sul prospetto ovest verso l'area esterna, pareti intonacate e trattate ad idropittura, il

tutto in cattivo stato di manutenzione.

Alle coerenze

. in corpo, dell'edificio con area cortile, da nord-ovest in senso orario, in base all'odierna mappa di Catasto Terreni: mappali 215, 208, 211, 625, 2183 e 2171;

. l'alloggio: altra proprietà in aderenza, cortile su via della Croce stessa proprietà, vano scala, cortile comune stessa proprietà, cortile di pertinenza esclusiva dell'u.i. sub. 12 stessa proprietà;

. la cantina: locali sub. 12 stessa proprietà, corridoio comune, sottosuolo cortile comune stessa proprietà, sottosuolo cortile di pertinenza esclusiva u.i. sub. 12 stessa proprietà.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Trattasi di fabbricato costituito unicamente dai due immobili oggetto di pignoramento (per altro non ultimati). Pertanto non è presente il Regolamento di Condominio.

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del comune di Collegno al foglio 4, particella 213 sub. 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: via della Croce n. 43, piano: S1-2 (il numero 2 inteso come piano 2 f.t.), derivante da VARIAZIONE del 21/03/2001 Pratica n. 175768 SCORPORO E ACCORPORO DI CANTINA (n. 5552.1/2001).

A seguito di istanza di accesso atti presentata presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio dell'Agenzia delle Entrate e dall'analisi della visura storica, è possibile ricostruire che:

- con COSTITUZIONE del 21/09/1965 in atti dal 30/06/1987 (n. 7719/1965), l'unità immobiliare risulta indetificata con il Prot. 7719 all'indirizzo via della Croce n° 25 bis, piani "PRIMO-SEM."

Si segnala che nella planimetria associata alla scheda 7719, la cantina non corrisponde a quella indicata nella planimetria attualmente agli atti del NCEU, ma ad uno dei locali del piano seminterrato abbinati all'unità immobiliare identificata dal sub. 12;

- a seguito di SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 21/09/1998 CLS (n. 7719/1965), l'unità immobiliare risulta identificata al Foglio 4 Particella 213 Subalterno 2, via della Croce n. 25 bis, piani 1-S e le vengono attribuiti i dati di classamento;

- a seguito di VARIAZIONE del 21/03/2001 Pratica n. 175768 SCORPORO E ACCORPORO DI CANTINA (n. 5552.1/2001), l'unità immobiliare risulta identificata al Foglio 4 Particella 213 Subalterno 8, via della Croce n. 43, piani S1-2 (il numero 2 del piano inteso come 2° piano f.t.), inoltre viene variata la posizione della cantina rispetto alla scheda 7719/1965 in coerenza con la planimetria attualmente agli atti.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Leila Savio) risulta quanto segue.

Non è possibile rilasciare la conformità in quanto negli immobili è presente un cantiere in corso.

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo negli immobili era presente un cantiere in corso, **ragione per la quale il**

Giudice dell'Esecuzione ha già provveduto ad emettere il relativo ordine di liberazione.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Costituzione di vincolo stipulata il 20/10/2022 a rogito notaio Marco TARALLO di Torino ai numeri 1243/1001 di repertorio, trascritta il 27/10/2022 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai numeri 47304/34359 di registro generale/particolare, a favore di COMUNE DI COLLEGNO contro – OMISSIS – per il contenuto si rimanda integralmente alla pagina 44 dell'elaborato peritare dell'arch. Leila Savio.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Leila Savio) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

. PERMESSO EDILIZIO N. **285**, per lavori di variante al PDC 327/1957 per costruzione casetta, presentata il 29/08/1958 con il n. 1958/00285 di protocollo, rilasciata il 26/09/1958, agibilità del 25/09/1960 con il n. 52 di protocollo.

. AGIBILITA' N. **52**, presentata il 10/09/1960, rilasciata il 25/09/1960.

. CONCESSIONE EDILIZIA N. **C/0043/2001**, per lavori di conservazione di locale cantina al piano seminterrato, di basso fabbricato uso deposito e di modifiche interne ed esterne, presentata il 18/12/2000 con il n. 2000/46029 di protocollo, rilasciata il 05/04/2001.

. AUTORIZZAZIONE N. **A/0028/2003**, per lavori di risanamento conservativo mediante modifiche interne e di facciata, demolizione box auto e costruzione piscina, presentata il 06/12/2002 con il n. 2002/54112 di protocollo, rilasciata il 07/05/2003 con il n. A/0028 di protocollo.

. DIA art. 2 L. 662/96 lett. G N. **442/2003**, Luca, per lavori di variante in corso d'opera alla Autorizzazione n. A/0028/2003, presentata il 03/06/2003 con il n. 2003/27625 di protocollo, rilasciata il 05/06/2003 con il n. 442 di protocollo.

. DIA art. 22 e 23 DPR 380/2001 N. **603/2006**, per lavori di modifiche interne, rifacimento copertura e fusione di due unità immobiliari, presentata il 01/09/2006 con il n. 2006/40012 di protocollo, rilasciata il 04/09/2006 con il n. 603 di protocollo.

. CILA N. **0011255/2021**, per lavori di manutenzione straordinaria leggera art. 3 c.1. lett. b) e art 6 bis DPR 380/2001, presentata il 20/02/2021 con il n. 0011255 di protocollo.

. PERMESSO DI COSTRUIRE N. **48 PC/2022**, per lavori di ristrutturazione edificio con demolizione e ricostruzione, realizzazione nuovo piano interrato ad uso autorimessa privata e piscina, presentata il 06/10/2021 con il n. 65336/2021 n. 816 di protocollo, rilasciata il 24/11/2022 con il n. 48/PC di protocollo.

CONFORMITA' EDILIZIA

Non è possibile rilasciare la conformità in quanto negli immobili è presente un cantiere in corso.

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

CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta **conforme**.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti risulta che l'immobile oggetto di vendita non è dotato del detto attestato.

B)

al piano S1-T, alloggio al quale è possibile accedere attraverso il terrazzo verso il cortile interno, allo stato grezzo e composto a oggi da un unico ambiente, al cui interno il vano scala che conduce al piano primo è stato demolito, mentre è ancora presente la rampa che conduce al piano seminterrato. Inoltre è stato ricavato un piccolo locale in corrispondenza del vecchio ingresso al vano scala.

I locali del piano interrato sono interessati interamente dal cantiere in corso di demolizione e ricostruzione.

E' presente un'area esterna di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, che allo stato presenta una piscina non ultimata.

Da ultimo, secondo il progetto allegato al PDC 48PC/2022, è prevista la realizzazione di un'autorimessa interrata, che non risultava iniziata al momento del sopralluogo.

Alle coerenze

. in corpo, dell'edificio con area cortile, da nord-ovest in senso orario, in base all'odierna mappa di Catasto Terreni: mappali 215, 208, 211, 625, 2183 e 2171;

. l'alloggio: altra proprietà in aderenza, cortile su via della Croce stessa proprietà, vano scala, cortile stessa proprietà, cortile di pertinenza esclusiva dell'u.i.;

. locali piano interrato: altra proprietà in aderenza, terrapieno su via della Croce, vano scala, corridoio comune, cantina sub. 8 stessa proprietà, sottosuolo cortile di pertinenza esclusiva dell'u.i.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Trattasi di fabbricato costituito unicamente dai due immobili oggetto di pignoramento (per altro non ultimati). Pertanto non è presente il Regolamento di Condominio.

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del comune di Collegno al foglio 4, particella 213, sub. 12, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: via della Croce n. 43, piano: T-S1, derivante da VARIAZIONE del 20/04/2006 Pratica n. TO0174174 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 89403.1/2006).

A seguito di istanza di accesso atti presentata presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio dell'Agenzia delle Entrate e dall'analisi della visura storica, è possibile ricostruire che:

- con COSTITUZIONE del 21/09/1965 in atti dal 30/06/1987 (n. 7718/1965), l'unità immobiliare risulta indentificata con il Prot. 7718 all'indirizzo via della Croce n° 25 bis, piani "RIAL-SEMT".

Si segnala che nella planimetria associata alla scheda 7718, i locali di sgombero al piano seminterrato non corrispondono a quelli indicati nella planimetria attualmente agli atti del NCEU, ma risulta indicato un unico locale corrispondente alla cantina dell'unità immobiliare identificata dal sub. 8;

- a seguito di SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 21/09/1965 in atti dal 21/09/1998 CLS (n. 7718/1965), l'unità immobiliare risulta identificata al Foglio 4 Particella 213 Subalterno 1, via della Croce n. 25 bis, piani T-S e le vengono attribuiti i dati di classamento;

- a seguito di VARIAZIONE del 21/03/2001 Pratica n. 175764 ACCORP. CORTILE E SCOR/ACC. CANTINE (n. 5551.1/2001), l'unità immobiliare risulta identificata al Foglio 4 Particella 213 Subalterno 7, via della Croce n. 43, piani S1-1 (il numero 1 del piano inteso come 1° piano f.t.) ed aumenta il numero di vani da 4 a 5;

- a seguito di VARIAZIONE del 20/04/2006 Pratica n. TO0174174 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 89403.1/2006), l'unità immobiliare assume gli odierni identificativi catastali e dati di classamento con planimetria agli atti.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Leila Savio) risulta quanto segue.

Non è possibile rilasciare la conformità in quanto negli immobili è presente un cantiere in corso.

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo negli immobili era presente un cantiere in corso, **ragione per la quale il Giudice dell'Esecuzione ha già provveduto ad emettere il relativo ordine di liberazione.**

VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Costituzione di vincolo stipulata il 20/10/2022 a rogito notaio Marco TARALLO di Torino ai numeri 1243/1001 di repertorio, trascritta il 27/10/2022 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai numeri 47304/34359 di registro generale/particolare, a favore di COMUNE DI COLLEGNO contro – OMISSIS – per il contenuto si rimanda integralmente alla pagina 44 dell'elaborato peritare dell'arch. Leila Savio.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Leila Savio) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

. PERMESSO EDILIZIO N. 285, per lavori di variante al PDC 327/1957 per costruzione casetta, presentata il 29/08/1958 con il n. 1958/00285 di protocollo, rilasciata il 26/09/1958, agibilità del 25/09/1960 con il n. 52 di protocollo.

. AGIBILITA' N. 52, presentata il 10/09/1960, rilasciata il 25/09/1960.

. CONCESSIONE EDILIZIA N. C/0043/2001, per lavori di conservazione di locale cantina al

piano seminterrato, di basso fabbricato uso deposito e di modifiche interne ed esterne, presentata il 18/12/2000 con il n. 2000/46029 di protocollo, rilasciata il 05/04/2001.

. AUTORIZZAZIONE N. **A/0028/2003**, per lavori di risanamento conservativo mediante modifiche interne e di facciata, demolizione box auto e costruzione piscina, presentata il 06/12/2002 con il n. 2002/54112 di protocollo, rilasciata il 07/05/2003 con il n. A/0028 di protocollo.

. DIA art. 2 L. 662/96 lett. G N. **442/2003**, Luca, per lavori di variante in corso d'opera alla Autorizzazione n. A/0028/2003, presentata il 03/06/2003 con il n. 2003/27625 di protocollo, rilasciata il 05/06/2003 con il n. 442 di protocollo.

. DIA art. 22 e 23 DPR 380/2001 N. **603/2006**, per lavori di modifiche interne, rifacimento copertura e fusione di due unità immobiliari, presentata il 01/09/2006 con il n. 2006/40012 di protocollo, rilasciata il 04/09/2006 con il n. 603 di protocollo.

. CILA N. **0011255/2021**, per lavori di manutenzione straordinaria leggera art. 3 c.1. lett. b) e art 6 bis DPR 380/2001, presentata il 20/02/2021 con il n. 0011255 di protocollo.

. PERMESSO DI COSTRUIRE N. **48 PC/2022**, per lavori di ristrutturazione edificio con demolizione e ricostruzione, realizzazione nuovo piano interrato ad uso autorimessa privata e piscina, presentata il 06/10/2021 con il n. 65336/2021 n. 816 di protocollo, rilasciata il 24/11/2022 con il n. 48/PC di protocollo.

CONFORMITA' EDILIZIA

Non è possibile rilasciare la conformità in quanto negli immobili è presente un cantiere in corso.

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

CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta **conforme**.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti risulta che l'immobile oggetto di vendita non è dotato del detto attestato.

§

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

Si legga infra (punto B.4) per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario.

ULTERIORI PRECISAZIONI

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni,

eventuali servitù attive e passive.

La presente vendita 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 non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO 1

PREZZO BASE: euro 122.500,00

OFFERTA MINIMA: euro 91.875,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 1.000,00

*

LOTTO 2

PREZZO BASE: euro 227.000,00

OFFERTA MINIMA: euro 170.250,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 1.000,00

*

LOTTO 3

PREZZO BASE: euro 130.500,00

OFFERTA MINIMA: euro 97.875,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 1.000,00

*

PER TUTTI E TRE I LOTTI IN VENDITA

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12.00 dell'11 maggio 2026 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 12 maggio 2026 ore 15.00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Torino, piazza Peyron 28

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO
IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT15 S030 4801 0000 0000 0098 305

GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net – www.spazioaste.it

PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' DOVUTO ALCUN
COMPENSO DI MEDIAZIONE

*

PER TUTTI E TRE I LOTTI IN VENDITA

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.

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

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.

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta per ciascun lotto deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di "posta elettronica certificata" dell'offerente.

La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da distinte fasi ovvero:

1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;
2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui infra);
3. invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita è pubblicato il "**Manuale utente per l'invio dell'offerta**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione.

Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 ("Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e****

dell'offerta”), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.

Quanto a ciò si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.

Una volta inviata l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

= il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;

= in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15. Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.00 dell'11 maggio 2026.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12.00 del giorno di cui sopra.

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

A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta per ciascun lotto deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 32/2015, deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento **non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta)** con la precisazione che nel caso in cui all'udienza di deliberazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;

- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

All'offerta devono essere allegati a pena di inammissibilità i seguenti documenti:

- = copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;
- = copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;
- = copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;
- = copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;
- = copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;
- = copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata".

I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

Indicazioni particolari:

- = se l'offerente è **minorenne**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto **incapace**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale.
- = gli **avvocati** possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.. Si precisa fin d'ora che nel caso di

offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

A.4 – CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Banca del Piemonte S.p.A., le cui coordinate sono: **IBAN IT15 S030 4801 0000 0000 0098 305 intestato a Esecuzione Immobiliare N. 817/2020 del Tribunale di Torino.**

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

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

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

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

Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita, al netto di eventuali oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

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

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge.

Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando “Pagamenti di marche da bollo digitali” e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI

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

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

gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

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

A.7 – CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al sottoscritto professionista delegato.

Le attività di custodia saranno svolte dal sottoscritto professionista anche avvalendosi di ausiliari.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il professionista delegato ai seguenti recapiti cellulare 348 6043260 - email avv.cirio@virgilio.it, per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite dell'immobile possono essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 09.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

- B -

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio in Torino, piazza Peyron 28.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate presso il proprio studio in Torino, piazza Peyron 28.

B.2 – OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero al normale indirizzo di "posta elettronica certificata" utilizzato per presentare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito **per il giorno 12 maggio 2026 alle ore 15.00.**

Il professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle offerte.

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

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

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

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale della presentazione dell'offerta.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, o al migliore offerente per l'ipotesi di mancata adesione alla gara, anche qualora questi non si colleghino al portale nel giorno fissato per la vendita.

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

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà durata di giorni 3 (tre) e avrà, quindi, **inizio il giorno 12 maggio 2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio**; in caso di rilancio presentato nei 3 (tre) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 3 (tre) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

Alla scadenza del termine della gara o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata per il **giorno 15 maggio 2026 alle ore 15.00**, salva estensione automatica di tre minuti decorrenti dall'ultima offerta sino all'aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

Tutti i partecipanti riceveranno, dal gestore della vendita telematica, comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

B.3 – DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE E DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario, entro il versamento del saldo prezzo, dovrà dichiarare:

- a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;
- b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio);

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta.

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore dovrà depositare presso lo studio del 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 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. n. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Torino) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

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

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

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

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

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

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali

versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

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

B.7 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (<https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/>) o essere richiesto al custode.

* * * *

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge:

= 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 della relazione peritale, sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.torino.it e www.astegiudiziarie.it

Torino, 10 febbraio 2026

Il professionista delegato