TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Il Professionista avv. Stefania Actis, delegato per le operazioni di vendita relative all' esecuzione immobiliare R.G.E. n. 947/2021 con ordinanza del G.E. dott.ssa Francesca ALONZO in data 05 settembre 2025

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA

ai sensi degli artt. 570 c. p. c. e 24 del d.M. 32/2015, dei seguenti immobili per la piena proprietà:

LOTTO UNO:

In Comune di Torino, Via Monte Cengio n. 29, come da relazione peritale a firma dell'Esperto, arch. Maurizio Orazi**:**

-al piano terreno (1° f.t.): autorimessa privata alle coerenze: cortile di proprietà ******** o aventi causa a due lati, basso fabbricato di proprietà ********** o aventi causa, proprietà ********* o aventi causa, salvo altre.

Nella vendita è ricompresa altresì la proprietà esclusiva del terreno su cui insiste l'immobile, con esclusione del cortile.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, con i seguenti dati identificativi:

Foglio 1464 particella 146 sub. 1, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 5, consistenza 23 mq, rendita Euro 143,73, indirizzo catastale: Via Monte Cengio n. 29, piano: T;

VINCOLI E ONERI

La vendita è assoggettata all'osservanza del Regolamento di Condominio a rogito Dott. Giovanni Vacirca, coadiutore temporaneo del Notaio Giovanni Battista Picco, in data 20 ottobre 1982, repertorio numero 81396, registrato a Torino il 5 novembre 1982 al numero 43514, da intendersi qui integralmente trascritto e riportato.

Nella perizia di stima viene riportato che all'art. 3 della suddetta regolamentazione condominiale si legge quanto segue: *"I bassi fabbricati, il cortile e l'ingresso carraio, non dovranno partecipare in nessun caso alle spese che riguardano in modo esclusivo il condominio, a sua volta il condominio non dovrà partecipare alle spese che riguardano in modo esclusivo i bassi fabbricati, il cortile e l'ingresso carraio. Il cortile è assegnato in uso esclusivo ai bassi fabbricati, ma è gravato di servitù attiva di passaggio a favore del condominio della casa; esclusivamente per tutte le operazioni di emergenza e di carattere straordinario, ed in particolare per le opere a carattere ordinario quale asportazione e/o trasporto di materiali di opera e di risulta di manutenzione, pulizia ed in genere per tutti i servizi dello stabile. Naturalmente l'occupazione occasionale e straordinaria di detta porzione deve contenersi in limiti di spazio e di tempi tali da non dover intralciare il libero transito. Le spese ordinarie e straordinarie del cancello dell'ingresso carraio e del cortile saranno solo a carico dei bassi fabbricati. Sul cortile e sulle facciate esterne ed interne del fabbricato potranno essere eretti ponteggi necessari per l'esecuzione di lavori sia alle parti comuni che nelle singole proprietà. Le attrezzature del pari potranno essere collocate per l'esecuzione dei lavori sopra e sotto il cortile. Si intende che detti ponteggi e attrezzature dovranno permanere il solo tempo necessario ad essere disposte in modo da consentire il libero passaggio ai singoli proprietari e senza arrecare loro danno. Si*

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

intendono qui enunciate tutte quelle servitù di qualsiasi natura che siano state poste in essere in passato e gravanti sulla proprietà; pertanto nessun proprietario può o potrà opporre eccezione alcuna." .

Nella perizia di stima viene altresì riportato che: "*Dalla disamina del titolo di provenienza, in aggiunta a quanto statuito nel regolamento di condominio di cui si è già dato conto, si intendono costituite le servitù tutte di luci, vedute, prospetti, sporti, stillicidi e deroghe alle distanze legali fra la casa di via Monte Cengio n. 29 e il basso fabbricato, il cortile, e l'ingresso carraio di cui sopra che rimangono di proprietà del venditore. Il box per autorimessa privata gode a sua volta della servitù perpetua attiva di passaggio pedonale e carraio attraverso l'ingresso carraio e la porzione di cortile antistante, nonché di luci, veduta, prospetti, sporti e stillicidi con diritto di uso gratuito di tutti gli impianti del condominio (fognature, bianche e nere, pozzi perdenti e simili). Il locale in oggetto parteciperà nelle spese relative alla manutenzione del tratto di cortile ad esso antistante e dell'ingresso carraio, con esclusione del cortile interno, con una quota pari a 1/7 (un settimo)".*

PROVENIENZA

Il diritto proprietà in capo agli esecutati è pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Silvana Castiglione di Torino, in data 11 gennaio 1996, rep n. 39166/13833, trascritto il 2 febbraio 1996 a Torino 1 ai nn. 3649/2648.

SITUAZIONE EDILIZIA, AMMINISTRATIVA ,URBANISTICA E CATASTALE

In relazione alla normativa edilizia, urbanistica ed alle irregolarità edilizie e catastali, dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio a firma dell'esperto, arch. Maurizio Orazi), risulta quanto segue:

"PRATICHE EDILIZIE

*Licenza Edilizia **N. 3536/61**, intestata a ******* ********, per lavori di realizzazione basso fabbricato uso autorimesse private, rilasciata il 27/10/1961*

*Licenza Edilizia **N. 1623/66**, intestata a ****** *******, per lavori di varianti box, rilasciata il 24/05/1966."*

"SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 0.60 - Residenza R1 ville"

***"**CONFORMITÀ EDILIZIA:*

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di soppalco con struttura in profilati di ferro e piano d'appoggio in tavole lignee.

*L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.*

Si precisa che il manufatto, non essendo sanabile, dovrà essere totalmente rimosso."

"CONFORMITÀ CATASTALE:

*L'immobile risulta **conforme**.*

Si precisa che vi sarà conformità catastale solo a seguito della rimozione del soppalco abusivamente realizzato".

"CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ"

"CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ"

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto

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

comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40, sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Si segnala che sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e gli oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica di quanto oggetto di vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare di cui sopra risulta nella disponibilità degli esecutati.

***

LOTTO DUE:

In Comune di Torino, Via Monte Cengio n. 29, come da relazione peritale a firma dell'Esperto, arch. Maurizio Orazi**:**

- al piano primo (2° f.t.), alloggio distinto con la sigla "B1" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, composto di ingresso, tinello con cucinino, camera, bagno e due balconi (di cui quello verso cortile abusivamente verandato), alle coerenze: Via Monte Cengio, alloggio "A1", pianerottolo, vano scala, cortile comune, area soprastante l'androne carraio, salvo altre;
- al piano interrato: locale ad uso cantina distinto con la sigla "B1" nel regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: corridoio comune, cantina "A4", sottosuolo cortile comune, cantina "B3", salvo altre.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, con i seguenti dati identificativi:

Foglio 1464 particella 146 sub. 6, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 6, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 388,63, indirizzo catastale: Via Monte Cengio n. 29, piano: S1-1.

VINCOLI ED ONERI

La vendita è assoggettata all'osservanza del Regolamento di Condominio a rogito Dott. Giovanni Vacirca, coadiutore temporaneo del Notaio Giovanni Battista Picco, in data 20 ottobre 1982, repertorio numero 81396, registrato a Torino il 5 novembre1982 al numero 43514, da intendersi qui integralmente trascritto e riportato.

Nell'atto di provenienza di cui infra viene riportato che "*oltre alle servitù enunciate nel regolamento di condominio predetto si intendono costituite le servitù tutte di luci, vedute, prospetti, sporti, stillicidi e deroghe alle distanze legali fra la casa di via Monte Cengio n. 29 della quale fanno parte i locali qui compravenduti e il basso fabbricato, il cortile, e l'ingresso carraio di cui sopra che rimangono di proprietà del venditore.*"

PROVENIENZA

Il diritto proprietà in capo agli esecutati è pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Silvana Castiglione di Torino, in data 25 gennaio 1988, rep n. 4143/1720, trascritto il 23 febbraio 1988 a Torino 1 ai nn. 6971/4448 .

SITUAZIONE EDILIZIA, AMMINISTRATIVA ,URBANISTICA E CATASTALE

In relazione alla normativa edilizia, urbanistica ed alle irregolarità edilizie e catastali, dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio a firma dell'esperto, arch. Maurizio Orazi), risulta quanto segue:

" PRATICHE EDILIZIE

*Licenza Edilizia **N. 1353/61**, intestata a ******* ******** per lavori di Costruzione casa elevata a 5 piani*

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

f.t., rilasciata il 14/06/1961

*Autorizzazione abitabilità/agibilità **N. 157/67**, intestata a ******** ********, rilasciata il 21/03/1967."*

"SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 0.60 - Residenza R1 ville"

"CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'alloggio: a) modifiche alla distribuzione degli spazi interni nonché assenza del locale disimpegno atto a compartimentare il wc dai restanti locali abitativi a seguito della demolizione del muro divisorio tra ingresso e tinello; b) diverso sviluppo del balcone lato strada, nonché posizionamento di cancelletto sullo stesso al fine di delimitare il confine di proprietà con l'adiacente alloggio; c) realizzazione di veranda in profilati di alluminio anodizzato con interposti vetri apribili a totale chiusura del balcone lato cortile; al piano interrato: d) diversa distribuzione degli spazi interni su tutto il piano, ove la cantina pertinenziale all'alloggio risulta realizzata su porzione di locale amministrativamente assentito quale "caldaia".

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di istanza di conservazione opere ai sensi del DPR 380/2001, ferma restando la realizzazione di idoneo locale antibagno atto a compartimentare il wc dai restanti locali abitativi e che, per quanto attiene alle difformità di cui ai punti b) e d), trattandosi anche di irregolarità attinenti porzioni condominiali, la procedura di regolarizzazione completa di qualsivoglia elaborato tecnico richiesto dovrà essere svolta a livello condominiale per il tramite dell'amministratore in qualità di legale rappresentante. Per quanto attiene all'abuso di cui al punto c), questo non può essere sanato e pertanto l'acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla totale rimozione del manufatto.

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

Costi di regolarizzazione:

- *Pratica di sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 (escludendo qualsivoglia impatto tecnico ed economico che ne scaturirà a livello condominiale): €.3.500,00"*

"CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'alloggio, modeste modifiche distributive interne e diverso sviluppo del balcone lato strada

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica dei luoghi

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

Costi di regolarizzazione:

- *Pratica di variazione catastale: €.600,00"*

"CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ"

"CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ"

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 e dell'art. 40, sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Si segnala che sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e gli oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica di quanto oggetto di vendita.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare di cui sopra risulta nella disponibilità dagli esecutati.

***

LOTTO TRE:

In Comune di Torino, Via Monte Cengio n. 29, come da relazione peritale a firma dell'Esperto, arch. Maurizio Orazi**:**

- al piano primo (2° f.t.), alloggio distinto con la sigla "A1" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, composto di ingresso, tinello con cucinino, due camere, bagno e due balconi, alle coerenze: Via Monte Cengio, area soprastante basso fabbricato, cortile comune, vano scala, pianerottolo, alloggio "B1", salvo altre;

- al piano interrato: locale ad uso cantina, alle coerenze: sottosuolo Via Monte Cengio, muro perimetrale, corridoio comune, cantina "AT", salvo altre.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, con i seguenti dati identificativi:

foglio 1464 particella 146 sub. 7, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Cengio n. 29, piano: S1-1.

VINCOLI ED ONERI

La vendita è assoggettata all'osservanza del Regolamento di Condominio a rogito Dott. Giovanni Vacirca, coadiutore temporaneo del Notaio Giovanni Battista Picco, in data 20 ottobre 1982, repertorio numero 81396, registrato a Torino il 5 novembre1982 al numero 43514, da intendersi qui integralmente trascritto e riportato.

Nella perizia di stima viene precisato che "*nelle planimetrie allegate al suddetto regolamento, la pertinenziale cantina dell'alloggio risulta di minor consistenza, in quanto una porzione risulta adibita a "cabina SIP". Ciò non trova riscontro con lo stato dei luoghi, ove è stato rilevato un unico locale"* (cfr. Pag. 18 Perizia).

Nell'atto di provenienza di cui infra viene riportato che "*oltre alle servitù enunciate nel regolamento di condominio predetto si intendono costituite le servitù tutte di luci, vedute, prospetti, sporti, stillicidi e deroghe alle distanze legali fra la casa di via Monte Cengio n. 29 della quale fanno parte i locali qui compravenduti e il basso fabbricato, il cortile, e l'ingresso carraio di cui sopra che rimangono di proprietà del venditore."*

PROVENIENZA

Il diritto proprietà in capo agli esecutati è pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Maria Marocco di Torino, in data 28 gennaio 1985, rep n. 79556/40261, trascritto il 27 febbraio 1985 a Torino 1 ai nn. 4988/3913.

SITUAZIONE EDILIZIA, AMMINISTRATIVA ,URBANISTICA E CATASTALE

In relazione alla normativa edilizia, urbanistica ed alle irregolarità edilizie e catastali, dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio a firma dell'esperto, arch. Maurizio Orazi), risulta quanto segue:

" PRATICHE EDILIZIE

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

Licenza Edilizia ***N. 1353/61****, intestata a ******* ******** per lavori di Costruzione casa elevata a 5 piani f.t., rilasciata il 14/06/1961*

Autorizzazione abitabilità/agibilità ***N. 157/67****, intestata a ******* ********, rilasciata il 21/03/1967."*

"SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 0.60 - Residenza R1 ville."

"*CONFORMITÀ EDILIZIA:*

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'alloggio: a) modifiche alla distribuzione degli spazi interni nonché assenza del locale disimpegno atto a compartimentare il wc dai restanti locali abitativi a seguito di rimozione del serramento e demolizione di porzioni murarie al fine di realizzare passata ad arco tra ingresso e tinello; b) diverso sviluppo del balcone lato strada, nonché posizionamento di cancelletto sullo stesso al fine di delimitare il confine di proprietà con l'adiacente alloggio; al piano interrato: c) realizzazione sui due lati minori del balcone lato cortile di struttura fissa in profilati di alluminio anodizzato con interposti vetri apribili a totale chiusura degli stessi, fermo restando che sul lato lungo risulta installata tenda a chiusura ermetica; al piano interrato: d) diversa distribuzione degli spazi interni su tutto il piano, ove la cantina pertinenziale all'alloggio risulta inglobare due delle cantine amministrativamente assentite.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di istanza di conservazione opere ai sensi del DPR 380/2001, ferma restando la realizzazione di idoneo locale antibagno atto a compartimentare il wc dai restanti locali abitativi e che, per quanto attiene alle difformità di cui ai punti b) e d), trattandosi anche di irregolarità attinenti porzioni condominiali, la procedura di regolarizzazione completa di qualsivoglia elaborato tecnico richiesto dovrà essere svolta a livello condominiale per il tramite dell'amministratore in qualità di legale rappresentante. Per quanto attiene all'abuso di cui al punto c), questo non può essere sanato e pertanto l'acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla totale rimozione del manufatto.

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

Costi di regolarizzazione:

- *Pratica di sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 (escludendo qualsivoglia impatto tecnico ed economico che ne scaturirà a livello condominiale): €.3.500,00"*

" CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'alloggio, modeste modifiche distributive interne e diverso sviluppo del balcone lato strada

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica dei luoghi

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

Costi di regolarizzazione:

- *Pratica di variazione catastale: €.600,00"*

"CONFORMITÀ URBANISTICA: *NESSUNA DIFFORMITÀ"*

"CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: *NESSUNA DIFFORMITÀ"*

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 e dell'art. 40, sesto comma, Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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

Si segnala che sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e gli oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica di quanto oggetto di vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare di cui sopra risulta nella disponibilità dagli esecutati.

***

La vendita della proprietà immobiliare di cui ai lotti sopra descritti avviene nello stato di fatto e di diritto in cui le unità immobiliari attualmente si trovano, viste e piaciute, così come pervenute agli esecutati in forza delle provenienze sopra riportate, comprensive 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, come sino ad ora godute e possedute dagli esecutati, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento alle norme e disposizioni contenute in tutti gli atti di provenienza sopra citati, e nei precedenti atti di provenienza, nonché nel Regolamento di Condominio, anch'esso sopra citato, atti da intendersi qui tutti integralmente trascritti e riportati, per tutte le altre condizioni, clausole, pesi ed oneri.

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.

Alle unità immobiliari di cui sopra spettano le quote di comproprietà sulle parti comuni dello stabile tali per legge, uso, destinazione, consuetudine e vigente Regolamento di Condominio.

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato interno ed esterno e degli eventuali abusi, difformità nonché modalità e costi di sanatoria si fa rinvio alla relazione di perizia a firma dell'esperto, arch. Maurizio Orazi, dell'8.06.2022 consultabile sui siti internet www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO UNO

1. Prezzo base: **euro 19.600,00 (diciannovemilaseicento/00);**

2. Offerta Minima ex art.571 c.p.c.**: euro 14.700,00 (quattordicimilasettecento/00);**

3.Rilancio minimo in caso di gara: **euro 1.000,00 (mille/00);**

LOTTO DUE

1. Prezzo base: **euro 72.000,00 (settantaduemila/00);**

2. Offerta Minima ex art.571 c.p.c.: **euro 54.000,00 (cinquantaquattromila/00);**

3.Rilancio minimo in caso di gara: **euro 2.000,00 (duemila/00);**

LOTTO TRE

1. Prezzo base: **euro 110.000,00 (centodiecimila/00);**

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

2. Offerta Minima ex art.571 c.p.c.: **euro 82.500,00 (ottantaduemilacinquecento/00);**

3.Rilancio minimo in caso di gara: **euro 2.000,00 (duemila/00);**

4. 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 14.12.2026 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 **15.12.2026 alle ore 15,00**.

In caso di unica offerta si procederà ad aggiudicazione all'udienza del **15.12.2026**.

L'eventuale gara avrà inizio il giorno **15.12.2026 alle ore 16,30** e terminerà il giorno **18.12.2026 alle ore 16,30.**

All'esito dell'eventuale gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza del 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 Astalegale.net 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.

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

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 rap presentante, 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".

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

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 14.12.2026 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. R.G.E. 947/2021 -TRIB. ORD. DI TORINO - Banca Territori del Monviso- IBAN: IT-17W0883301000000000013945,** specificando nella causale *"versamento cauzione"* ed INDICANDO IL LOTTO PER CUI SI INTENDE PARTECIPARE ALLA VENDITA (es. versamento cauzione LOTTO UNO, versamento cauzione LOTTO DUE o versamento cauzione LOTTO TRE); 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.

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

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 unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta).

Il residuo prezzo deve essere versato nel temine 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) nonchè 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).

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

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.

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

Custode è l'avv. Stefania Actis.

Tutti coloro che intendono visionare l'immobile in vendita e/o ottenere informazioni sul medesimo, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione dovranno contattare per tali incombenti il Custode medesimo od i suoi incaricati (nei giorni non festivi di martedì, mercoledì, giovedì, con orario dalle h. 15.00 alle h. 17.00.- tel. 011.2077212-email: infocustodia@libero.it).

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.

Le richieste di visita dovranno essere effettuate eslcusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

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.astalegale.net, www.tribunale.torino.it, www.astegiudiziarie.it.

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

DISPONE

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

Torino, 17 settembre 2026

Il professionista delegato

(avv. Stefania Actis)

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