TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.E. 857/07 il Professionista notaio Stefano De Giovanni, vista l'ordinanza di delega, visto il provvedimento del G.E. dott.ssa Francesca Alonzo in data 4 giugno 2026

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

in un unico lotto, del seguente immobile:

LOTTO UNICO (già lotto 3 del progetto divisionale) in Comune di San Francesco al Campo (TO) nello stabile a tre piani fuori terra contraddistinto con il civico n. 114 (ex n. 73/f) della Via Bruna, insistente su area di terreno identificata nella mappa del Catasto Terreni con la particella n. 261 del foglio 17 e precisamente la piena proprietà di:

- al piano terreno (primo piano fuori terra) unità immobiliare composta da quattro vani ed accessori, attualmente censita come abitazione (in contrasto con le Norme del PRGC.), e relativamente alla quale sarà necessario ripristinare agli usi originari previsti nel progetto licenziato (Concessione edilizia n. 27/96) alle coerenze: cortile comune a tre lati, appartamento distinto con il subalterno 4, locale comune con gli altri alloggi dello stabile.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Francesco al Campo (TO) come segue:

- foglio 17, numero 261, subalterno 5, Strada Bruna civico n. 73, piano terreno, categoria A/2, classe 2^, consistenza vani 5, rendita catastale euro 426,08.

- al piano primo (secondo piano fuori terra) alloggio, con accesso dal balcone comune del primo piano, composto di ingresso su soggiorno, cucina, due camere, doppi servizi e disimpegno, alle coerenze: cortile comune a tre lati, appartamento distinto con il subalterno 6, balcone con area di ingresso comune;

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Francesco al Campo (TO) come segue:

- foglio 17, numero 261, subalterno 7, Strada Bruna civico n. 73, piano primo, categoria A/2, classe 2^, consistenza vani 5,5, rendita catastale euro 468,68.

Tra le singole unità immobiliari rimangono in comune le sottoindicate parti:

- l'area su cui sorge il fabbricato e la pertinenziale area di cortile ai quattro lati, con le recinzioni, i cancelli e quanto ivi insistente, quale la tettoia con il forno in muratura posta a Sud dell'edificio e priva di regolare Permesso Edilizio (non sanabile);- i locali con accesso dal fronte Sud del fabbricato; - la scala esterna per l'accesso ai singoli piani, con le balconate ai piani primo e secondo lato Sud; - gli impianti ed attrezzature di qualunque

genere, di interesse comune.

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in forza di ordinanza divisionale emessa dal Tribunale di Torino in data 17 dicembre 2009, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 10 ottobre 2015 ai numeri 34602/23906.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione processuale risulta che l'edificio in cui si trovano gli immobili oggetto di vendita è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. 55/79. La denuncia di inizio lavori è stata inoltrata il 1° ottobre 1979. Con atto rogito notaio Francesco POMA di Ciriè in data 22 dicembre 1982 repertorio n. 126944/19885, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 13 gennaio 1983 ai n.i 946/804 il piano sottotetto dello stabile è stato vincolato, a favore del Comune di San Francesco al Campo nel pubblico interesse edilizio, a "non abitabilità continua". In data 2 dicembre 1982 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 153/82 per varianti alla C.E. n. 55/79. Con successiva Concessione Edilizia n. 27/96 in data 7 agosto 1996, è stata rilasciata l'autorizzazione a sopraelevare il fabbricato di civile abitazione in di cui sopra. Sussistono irregolarità edilizie alcune delle quali sanabili a cura dell'aggiudicatario qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 della Legge 47/85. In particolare, si evidenzia la non sanabilità dell'irregolarità edilizia del locale di cui al sub. 5, trasformato in alloggio senza alcun Permesso Edilizio, così come meglio specificato nell'elaborato peritale a cui si rimanda. Si attesta, inoltre, che agli atti della procedura non risulta che l'immobile sia dotato dell'attestato di prestazione energetica.

L'immobile viene 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, accessioni, ragioni, azioni, eventuali servitù attive e passive. 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 o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivati dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- **prezzo base € 28.000,00 - aumenti minimi in caso di gara € 2.000,00**
- termine di presentazione delle offerte: **9 gennaio 2027 entro le ore 12,00**;
- data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute, esame eventuali istanze di assegnazione, ovvero qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova

vendita: **11 gennaio 2027 ore 10,00** presso lo studio del notaio delegato in Torino, corso Matteotti n. 29;

- data inizio operazioni di gara con modalità telematiche in ipotesi di pluralità di offerte valide (prezzo base per la gara il valore dell'offerta più alta): **11 gennaio 2027, al termine dell'esame delle offerte pervenute;**
- IBAN C.C. per deposito cauzione: IT 16 Q 02008 01112 000105332734, conto intestato: Es. Imm. 857/2007 Tribunale di Torino dott. De Giovannni;
- gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.A.;
- data termine operazioni di vendita in caso di gara: **14 gennaio 2027** (con eventuale autoestensione di cui infra)

***

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

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Il delegato, in conformità all'ordinanza di delega, dispone che la vendita si svolga per ciascun bene o lotto a mezzo gara telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 del DM n. 32 del 26/02/2015 e che le offerte siano presentate esclusivamente in via telematica a norma degli art. 12 e 13 del medesimo decreto.

CHI PUÒ PARTECIPARE

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

L'offerta deve essere presentata in via telematica personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante di società.

A pena di inammissibilità dell'offerta il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente; in caso di offerta presentata da più persone il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 DM 32/15.

L'offerta può essere presentata da avvocato per persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del Professionista delegato al seguente indirizzo: presso lo studio notarile.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta 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, al quale 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.

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

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta, pertanto, si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12:00 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. 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 sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

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

Contenuto dell'offerta

Dati dell'offerente

Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico e e-mail dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà

altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette “prima casa” e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell’immobile. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale, autorizzazione del Giudice Tutelare in caso di minori; per extracomunitari il permesso di soggiorno in corso di validità.

Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale, generalità legale rappresentante. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, 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.

Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Dati identificativi del bene (lotto) per il quale è proposta.

Prezzo offerto non inferiore al prezzo base suindicato: il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dal giorno di apertura delle buste), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell’offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione.

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il **30%** del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura sovra indicato.

La cauzione si riterrà versata solamente se l’importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte (**9 gennaio 2027**). Esso dovrà contenere la descrizione “Versamento cauzione”. La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l’offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell’offerta.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario 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.

Pagamento del bollo

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

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

Assistenza e informazioni

Per ricevere assistenza tecnica l'utente potrà contattare il gestore della vendita alla seguente mail: garaimmobiliare@astalegale.net.

Negli orari di apertura del **Punto Informativo Vendite Giudiziarie** presso il Tribunale di Torino, in corso Vittorio Emanuele II n. 130, Scala C, Piano IV, stanza 41102 (lunedì, giovedì e venerdì dalle 9,30 alle 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;
- ricevere informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

MODALITA' DELLA VENDITA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, 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 (**www.spazioaste.it**) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal Professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà inizio il giorno **11 gennaio 2027** al termine dell'esame delle offerte pervenute e terminerà il giorno **14 gennaio 2027**: in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via **automaticamente di tre minuti** (cosiddetto periodo di autoestensione).

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

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva il giorno **14 gennaio 2027.**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni decorrenti dal giorno di apertura delle buste.

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

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, <u>in unica soluzione,</u> entro il temine di cui sopra, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione. Ai fini della tempestività varrà la data di accredito sul conto corrente della procedura.

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'istituto mutuante 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.

L'aggiudicatario che intenda profittare del mutuo fondiario ai sensi dell'art 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, 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 all'Istituto mutuante - entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese.

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.

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

Insieme al prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese e dei compensi necessari al trasferimento. Il relativo conteggio verrà comunicato via e-mail e/o pec. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

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

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al sottoscritto 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, lo scrivente verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

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

Tutte le informazioni relative all'immobile posto in vendita sono reperibili senza spese presso il Delegato c/o lo studio dell'Avv. Sabina Gaezza, presso il Custode, presso il Punto Informativo Vendite Giudiziarie.

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

E' delegato custode IFIR Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l. con sede in Torino, Strada Settimo, tel 011 4731714 tel. 011 482822, mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it; sito web www.astagiudiziaria.com. Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita.

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 secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, co.6 cpc, come modificato dalla legge n. 8 del 28.02.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

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

N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.

Il presente avviso sia:

1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima della vendita;

2] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte in forma integrale e per estratto unitamente alla perizia in atti sui siti internet www.tribunale.torino.it e www.astalegale.net.

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute, e per l'udienza di incanto al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino, 19 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
notaio Stefano De Giovanni