TRIBUNALE ORDINARIO Di TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. 842/2025**, il Professionista dott. **Dott. Gian Franco BURI**, delegato dal G.E. **Dott.ssa Anna CASTELLINO**, con ordinanza di delega in data 11 settembre 2026,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Nel comune di **Torino, Via Sette Comuni n. 86, quartiere Lingotto**, appartamento al piano terzo (quarto f.t.), con accesso dal vano scala condominiale con ascensore, composto da ingresso, soggiorno, cucinino, camera, ripostiglio e bagno oltre a cantina pertinenziale.

L'intero edificio sviluppa 9 piani fuori terra, oltre al piano interrato ed è stato costruito nell'anno 1963.

L'intero edificio sviluppa 9 piani fuori terra, oltre al piano interrato ed è stato costruito nell'anno 1963.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati del Comune di Torino, **foglio 1457 particella 44 subalterno 31**, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq 64, totale escluse aree scoperte mq 62, rendita 641,70 Euro, derivante per bonifica identificativo catastale del 28/08/2013 in atti dal 28/08/2013 (Pratica n. TO0318788 – n. 232485.1/2013) dal foglio 116 particella 494 sub. 31. Indirizzo catastale: Via Sette Comuni n. 86, piano 3

Coerenze appartamento: vuoto su Via Sette Comuni, pianerottolo e vano scala, vuoto su cortile comune, condominio Via Sette Comuni n. 84.

Coerenze cantina: corridoio comune a due lati, cantine nn. 19 e 21.

PRATICHE EDILIZIE: Dalle indagini svolte nei pubblici uffici e da quanto indicato sull'atto di provenienza è risultato che sono presenti le seguenti pratiche:

Licenza edilizia n. 2601 del 23/07/1963 (protocollo n. 1957_1_20463 del 24/07/1957) per la realizzazione di fabbricato ad otto piani fuori terra più uno arretrato.

Licenza edilizia n. 2050 del 14/07/1964 (protocollo n. 1963_1_10471 del 16/12/1963) per la realizzazione di variante. Permesso di costruire n. 327 del 10/12/2009 (protocollo n. 2009_01_13731 del 15/07/2009) per la realizzazione di veranda.

In data 08/04/2016 risulta protocollata una segnalazione all'Ufficio vigilanza riguardante l'installazione della veranda (protocollo n. 2016_4_6536) visionata e passata agli atti in data 24/05/2016.

SITUAZIONE URBANISTICA: Ai sensi dell'art.30 comma 2 del DPR 380 del 06/06/2001 non viene richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, essendo l'oggetto di stima un immobile facente parte di stabile condominiale entrostante a terreno già edificato della superficie catastale inferiore a mq. 5.000.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA – DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato attuale dell'unità immobiliare uso alloggio e cantina è conforme alla Licenza edilizia in variante (protocollo n. 1963_1_10471 del 16/12/1963) e al Permesso di costruire del 2009 (protocollo n. 2009_01_13731 del 15/07/2009).

Si rileva che la veranda non è conforme al disegno di progetto né al progetto unitario di facciata depositato con protocollo n. 2007_5_14939; tale difformità non costituisce un illecito edilizio ma potrebbe essere oggetto di contestazione da parte del condominio.

CONFORMITÀ EDILIZIA ALLOGGIO e CANTINA

L'alloggio e la cantina risultano conformi.

CONFORMITÀ CATASTALE ALLOGGIO e CANTINA

La visura storica catastale è corrispondente a quanto riportato in atti.

L'assetto planimetrico dell'unità immobiliare uso alloggio visionata durante il sopralluogo, non corrisponde alla planimetria catastale: si rileva che manca una delle due spallette del cucinino e la planimetria, depositata in data 06/04/1964, non è stata aggiornata dopo l'installazione della veranda. La cantina risulta conforme.

Per regolarizzare quanto rilevato, è necessario presentare presso l'Ufficio del Catasto una variazione planimetrica per ampliamento; contestualmente andrà scorporato il locale cantina dall'alloggio (come previsto dalla Circolare n. 2/E del 1febbraio 2016 dell'Agenzia delle Entrate, ribadita con carattere operativo obbligatorio dalla Nota prot. n. 223119 del 4 giugno 2020 con decorrenza dal 01/07/2020). Il costo relativo alla redazione della pratica catastale da presentare a firma di un professionista abilitato ammonta orientativamente ad € 640 (compresi oneri previdenziali ed iva) oltre ai relativi diritti di presentazione (attualmente pari ad € 140,00).

L'immobile risulta quindi non conforme ma regolarizzabile.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA Dalla verifica effettuata presso il Sistema Informativo per le Certificazioni Energetiche degli Edifici (SIPEE) della Regione Piemonte l'immobile **non risulta dotato** di Attestato di Prestazione Energetica.

OCCUPAZIONE: l'immobile è libero da persone e/o cose.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

1. prezzo base: **€ 78.000,00 (settantottomila/00)**;
2. offerta minima: € 58.500,00 (cinquantottomilacinquecento/00);
3. aumenti minimi in caso di gara € 3.000,00 (tremila/00);
4. termine di presentazione delle offerte: 30 novembre 2026 ore 12:00;
5. data, ora e inizio operazioni di vendita ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita**: 01 dicembre 2026 ore 10:00,** in Torino Via Pietro Micca, 20;
6. IBAN C.C. per deposito cauzione: **IT07C0326801000052568799430**
7. Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Astalegale.net S.p.a.** (spazioaste.it);
8. data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 04 dicembre 2026 allo stesso orario dell'avvio della gara (salvo autoestensione).

***

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 c.p.c.

***

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

CHI PUÒ PARTECIPARE. Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita. 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 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. Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. 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. Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

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 il proprio studio, in **Torino, Via Pietro Micca, 20**.

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

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva), 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 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base) deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura "esecuzione immobiliare n. 482/2025" presso Banca Sella Agenzia n. 30 Torino, le cui coordinate IBAN sono: **IT07C0326801000052568799430**.

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. 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.

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 l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (IV piano scala C – atrio) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica; informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

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.astetelematiche.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 quindi inizio il giorno 01 dicembre 2026 al termine dell'esame delle offerte e terminerà il giorno 04 dicembre 2026 allo stesso orario di avvio della gara; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di tre minuti decorrenti dall'ultima offerta (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 all'udienza fissata al 04 dicembre 2026 subito dopo il termine della conclusione della gara.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione, 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, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 842/2025** ed inviando la contabile all'indirizzo dello studio del Professionista delegato.

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

Se nel medesimo termine stabilito per il versamento del saldo prezzo non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585, quarto comma c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone nuovo incanto.

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 di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. 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.

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

Tutte le informazioni relative all'immobile posto in vendita sono reperibili senza spese presso lo studio del Delegato, presso il Custode, presso il Punto Informativo Vendite Giudiziarie, presso il Tribunale di Torino, C.so Vittorio Emanuele II n. 130 – Torino, ingresso su Via Giovanni Falcone, scala C – piano IV – ATRIO – nei seguenti orari: lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,30 previo appuntamento telefonico al numero 011/432.96.09.

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 il Dott. Gian Franco BURI, il quale si avvale quale propria ausiliaria nell’espletamento delle attività di custodia, del SERVIZIO CUSTODIE con sede operativa in Torino Corso Giacomo Matteotti, 42 (contattabile ai seguenti recapiti: mail: fra.mor.servizi@gmail.com; telefono: 01119826165). Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita, che potrà essere fissata nei giorni feriali dalle ore 9 alle ore 19 ed al sabato dalle ore 9 alle ore 13.

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.

PUBBLICITÀ

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

Torino, 22 settembre 2026

Il professionista delegato
Dott. Gian Franco BURI