

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 299/2024

Il professionista delegato avv. Stellina Maria Martelli con studio in Torino, Corso Vittorio Emanuele II, n. 10 nominato dal G.F. dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza con ordinanza in data 3 giugno 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 quota intera della nuda proprietà dei seguenti immobili:

LOTTO 1

In Comune di Moncalieri, Via Col di Cadibona n.3 villino a due piani fuori terra e un piano seminterrato, composto da ampio salone, sei camere, tre bagni e accessori, oltre locali tecnici e ampio vano cantinato al piano seminterrato, box auto doppio e giardino privato. Il compendio immobiliare è posto alle seguenti coerenze generali: via Col di Cadibona, particelle 206,29,200 dello stesso foglio 1.

I beni pignorati, con riferimento alla descrizione contenuta nella relazione peritale di cui *infra*, sono composti da:

A. Terreno della superficie di 1.791 mq. Il terreno costituisce pertinenza del villino e dell'autorimessa;

B. Abitazione in villini a due piani fuori terra e piano interrato e precisamente:

al piano rialzato, dal quale si accede sia dalla facciata nord-est che dal terrazzo posto a sud-ovest, ampio salone, camera, cucina, bagno aerato con antibagno oltre terrazzo in parte coperto da tettoia.

Al piano primo, collegato da una scala con abbaino, quattro camere, due bagni, balcone;

Al piano seminterrato, al quale si accede da una scala sita nel salone al piano rialzato, ampio magazzino, una camera condonata nel 1993, disimpegno, centrale termica.

C. Al piano seminterrato autorimessa della superficie catastale di mq. 51 alla quale si accede tramite la rampa di via Col di Cadibona n. 3 e dal medesimo ingresso al quale si accede al villino, pertanto l'indirizzo attuale è Via Col di Cadibona n. 3.

Sia nell'atto di provenienza che in quello di pignoramento, è indicato il seguente indirizzo della proprietà: "*Via Colle di Cadibona*".

L'usufruttuario, nato nel 1924, alla data di notificazione del presente atto, è ancora in vita.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il compendio immobiliare, inserito nel Consorzio del "*Colle della Maddalena est*", è tenuto all'osservanza del regolamento del depositato con atto a Rogito Notaio Giovanni Picco Repertorio n. 20830/12983 in data 11 settembre 1963. Carature di proprietà: 18/861 (spese generali), 18/809 (manutenzione fogna), 18/861 (sgombero neve). Dal regolamento del consorzio, integralmente richiamato, si evince che il comprensorio riguarda gli originari 24 lotti (attualmente 42) e le strade private che comunicano con le strade pubbliche della Maddalena e di Revigliasco. Si richiamano in particolare le seguenti disposizioni:

Capitolo 1 (siti comuni, opere generali, manutenzione, prescrizioni tecnico costruttive, regolamentazione dei rapporti);

Capitolo 2 (costituzione del consorzio "*Colle della Maddalena*"), in particolare l'art. 11 di pag. 17 secondo cui: "*il riparto viene regolato in base alle carature consortili determinate assegnando un*

punto ogni cento metri quadrati e frazione superiore ai cinque metri quadrati netti di terreno di proprietà);

Capitolo 3(atti preminenti e vincolanti i terreni consorziati ed ai quali il consorzio stesso dovrà prestare osservanza con obbligo di farli osservare per sé e per i suoi aventi causa).

Si richiamano le indicazioni contenute a pagina 6 della relazione peritale di cui *infra* per l'indicazione delle spese insolute del lotto, indicato come "A35".

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Moncalieri, Sezione Urbana RE, con i seguenti identificativi:

- Foglio 1, Particella 198, Subalterno 4, Via Col di Cadibona n.3, piano: S1-T-1, Zona Censuaria 1, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza: 18 vani, Rendita Euro 4.629,52, particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di Moncalieri Foglio 1, Particella 198, il villino;

- Foglio 1, Particella 198, Subalterno 2, strada Maddalena n. 124, interno 3, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 42 mq, dati di superficie, Totale: 47 mq, Rendita Euro 260,29, particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di Moncalieri Foglio 1, Particella 198, l'autorimessa;

Il terreno è censito al catasto terreni del Comune di Moncalieri, Sezione Revegliasco, con i seguenti identificativi:

-Foglio 1, Particella 198, Aree di enti urbani e promiscui- Partita speciale 1, Particelle corrispondenti al catasto fabbricati del Comune di Moncalieri, Sezione Urbana RE Foglio 1, Particella 198, Classamento: particella con qualità ENTE URBANO, superficie mq. 1.791.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Giuliana Dorrucci in data 10 febbraio 2026 e successive integrazioni) sono state rilevate alcune difformità tra le planimetrie catastali del villino e dell'autorimessa e lo stato di fatto visionato dall'esperto al momento del sopralluogo, effettuato in data 11 dicembre 2025. Le planimetrie dovranno essere aggiornate previa regolarizzazione delle difformità specificate al paragrafo relativo alle irregolarità edilizie. I costi e gli adempimenti da svolgere, stimati in via del tutto indicativa in € 1.340,00 oltre iva e cassa previdenza, meglio descritti nella relazione peritale, sono a carico esclusivo e definitivo dell'aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo, effettuato dall'esperto in data 11 dicembre 2025, il bene era disabitato ed ingombro di mobili e oggetti di proprietà dell'usufruttuario, estraneo al procedimento esecutivo.

Il giudice dell'esecuzione non ha ordinato la liberazione dell'immobile, poiché alla parte eseguita è intestata la nuda proprietà dei cespiti.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Giuliana Dorrucci in data 12 febbraio 2026 e successive integrazioni) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

L'edificio compendiante l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in forza dei seguenti titoli:

Permesso di Costruire n.289 del 10 novembre 1967 intestato a MC per "*Nuova costruzione edificio urbano uso civile abitazione a due piani f.t. con n. sette vani abitabili, relativi accessori più seminterrato con locale uso garage, magazzino e cantinato*", strada privata da Strada Revigliasco, frazione Revigliasco, Moncalieri. L'esperto segnala che questo permesso di costruire rappresenta l'ultimo progetto autorizzato per i piani rialzato e primo.

Concessione in sanatoria n. 4004 (prot. 19299) del 18 novembre 1993, intestata a MTC, per "*Ampliamento di mq 43,83*" Moncalieri Via Col di Cadibona 3. L'esperto precisa che l'ampliamento

si riferisce al locale del piano seminterrato ricavato nella loggia originaria; per il vano adiacente, indicato impropriamente come “salone”, non è stato richiesto condono e nello stato precedentemente licenziato è un “magazzino”.

Per l'immobile oggetto del lotto è stata rilasciata l'abitabilità in data 13 agosto 1969 n. 289 intestata a MC *“Nuova costruzione edificio urbano uso abitazione civile in strada Maddalena 124/3”*. L'esperto precisa che l'abitabilità si riferisce alla costruzione originaria e non riguarda il nuovo locale oggetto della concessione in sanatoria n. 4004/1993.

In base al PRG del Comune di Moncalieri, approvato con D.G.R. n. 33-204 in data 12 giugno 2000, modificato con varianti urbanistiche approvate ai sensi degli artt. 17 e 17bis della L.U.R. n. 56/1977 e smi, il lotto su cui insistono gli immobili ricade in Zona Cr3 *“Aree in gran parte edificate nella parte collinare (art.1.3 punto f L.U.R.)”*. L'area è normata dall'art. 28 delle NTA, in cui vengono indicati, la densità fondiaria (if) 0,30 mc/mq e l'altezza massima (H) 7,00 M (2 P.F.T. più mansardato) (art. 20), gli usi (art.26) e gli interventi ammessi “tutti” (art. 25). Sul lotto è presente il Vincolo delle Bellezze Naturali *ex lege* 29 giugno 1939 n. 1497.

Dalla variante n. 15 al PRGC *“carta di sintesi della pericolosità geomorfologica...”* l'area ricade in classe “II A” campita in giallo *“Porzioni di territorio collinare edificate e non, ove gli elementi di pericolosità geologica sono ridotti, mitigabili o annullabili alla scala del singolo intervento edificatorio. Aree edificabili”*.

CONFORMITA' EDILIZIA

Da un confronto tra i progetti autorizzati e lo stato di fatto visionato al momento del sopralluogo, effettuato in data 11 dicembre 2025, l'esperto ha rilevato le seguenti difformità:

al piano rialzato diversa distribuzione interna nei prospetti e nella sistemazione delle aree dell'abitazione rispetto al PDC 289/1967. Realizzazione di una tettoia sul fronte ovest su pilastri in muratura.

Al piano primo: modifiche interne rispetto al PDC 289/1967, in particolare eliminazione dei tramezzi verso la gronda che permettevano il rispetto delle altezze minime sottofalda.

Al piano seminterrato: l'esperto ha rilevato difformità interne dal confronto con la concessione in sanatoria 4004/1993. Non è presente l'agibilità della camera oggetto di condono.

Le irregolarità sono sanabili alle condizioni indicate a pagina 9 della relazione peritale in atti mediante presentazione di una SCIA *ex art. 36 bis* DPR n. 380/2001 per le opere esterne che non hanno comportato un aumento di volume, rilascio della relativa autorizzazione paesaggistica dalla Regione ed inserimento di tramezzature o arredi fissi al primo piano che permettano un'altezza minima di mt. 1,60.

Per il locale al primo piano interrato, già condonato, occorrerà richiedere l'abitabilità.

I costi, stimati dall'esperto in € 11.222,00 oltre iva e cassa previdenza ed eventuali ulteriori adempimenti richiesti dall'amministrazione, oltre alle pratiche necessarie per la regolarizzazione, meglio indicati a pagina 9 della relazione peritale, sono a carico integrale e definitivo dell'aggiudicatario.

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.

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 della procedura l'immobile oggetto di vendita non è 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 2

In Comune di Torino, Via Nizza n.335 al piano secondo (3° f.t.) di uno stabile senza ascensore, quota intera della piena proprietà: alloggio composto da ingresso, cucina, camera, bagno, balcone, posto alle coerenze di: via Nizza, altra U.I. e vano scala, cortile, stabile via Nizza 337; al piano interrato: cantina posta alle coerenze di: sottosuolo via Nizza, altra U.I., corridoio comune, stabile di via Nizza 337.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Non sono presenti né un regolamento di condominio, poiché la proprietà dell'intero edificio è detenuta da meno di 10 comproprietari, né la tabella millesimale.

Allo stato attuale, la suddivisione delle spese avviene in base al numero di camere assegnate a ciascuna unità immobiliare.

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, con i seguenti identificativi: - Foglio 1421, Particella 226, Subalterno 5, (ex Foglio 120 Particella 29, Subalterno 5) Via Nizza 335, piano 2, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza: 3 vani, Dati di superficie: Superficie Totale 47 mq., Totale escluse aree scoperte: 46 mq., Rendita Euro 402,84.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Giuliana Dorrucci in data 12 febbraio 2026 e successive integrazioni) si evince che la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto visionato dall'esperto ed a quello autorizzato e che pertanto dovrà essere presentata una variazione catastale previa regolarizzazione edilizia dell'immobile. Nella scheda catastale dovrà essere inserito il piano S1 attualmente non presente. I costi e gli adempimenti da svolgere, meglio descritti a pagina 24 della relazione peritale, sono a carico esclusivo e definitivo dell'aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da terzi in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura poiché registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Torino 3 il 16 febbraio 2024 al n.1547 serie 3T con prima scadenza al 30 novembre 2026, canone mensile € 404,00, riscosso dal custode.

Il conduttore non è al possesso del vano cantina. La pertinenza è stata individuata dall'esperto a seguito di accesso forzoso. Il Giudice dell'esecuzione ha concesso l'ordine di liberazione da eseguire a cura del custode con spese a carico della procedura.

La facciata condominiale cieca lato nord è locata alla società S. srl per utilizzo spazi pubblicitari con contratto di locazione stipulato in data 1° maggio 2024, scadente al 30 aprile 2030 dai cinque comproprietari dello stabile. Si rinvia alla trattazione specifica contenuta a pagina 14 del presente avviso.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Giuliana Dorrucci in data 12 febbraio 2026 e successive integrazioni) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

L'edificio compendiante l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza dei seguenti titoli:

Permesso di Costruire n. 1170 in data 7 ottobre 1925, prot.n. 1925-1-1011 del 1° gennaio 1925 intestato a PG per "Casa". L'esperto segnala che questa pratica riguarda i piani T,1,2, S1 della proprietà. Sulla tavola "PG *intende costruire su terreno di sua proprietà*".

Permesso di Costruire n. 49 in data 26 giugno 1935 prot.n. 1935-1-48 del 1° gennaio 1935 intestato a PG per " *Sopraelev. casa*". L'esperto segnala che questa pratica riguarda la sopraelevazione dell'edificio: i piani 3,4,5 ed il basso fabbricato.

DIA ex art. 22 DPR 380/2001 prot. 2009-9-11527 del 10 giugno 2009 con verifica positiva, intestata al condominio per "opere di facciata", fine lavori 16 dicembre 2009.

DIA ex art. 22 DPR 380/2001 prot. 2009-9-11527 del 10 giugno 2009 con verifica positiva del 23 settembre 2009, intestata al condominio per "opere di facciata", fine lavori 16 dicembre 2009.

L'immobile oggetto del lotto 2, edificato nel 1935, anno in cui vigeva già il relativo obbligo ex R.D. 1265/1934, non è dotato abitabilità.

In base al PRG- piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35, Art. 12. Area Normativa "Residenza R3", art.8. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice di edificabilità fondiario (IF): 1.35- mq/mq. Interventi consentiti fino alla ristrutturazione urbanistica art. 4. Vincolo archeologico presente. Dalla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" l'immobile ricade in Parte Piana: Classe di stabilità IP.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'esperto ha rilevato le seguenti difformità riguardanti l'alloggio al secondo piano rispetto all'ultimo progetto autorizzato, (PDC 1170 del 7 ottobre 1925):

- scorporo di un vano a favore dell'immobile censito al Foglio 1421, Particella 226, Subalterno 6;
- diversa distribuzione al piano secondo;
- variazioni di facciata (riduzione del balcone verso cortile).

Per quanto riguarda il piano cantine, non essendo presente la tavola di progetto del piano interrato, fa fede la planimetria di impianto catastale del 13 marzo 1935, da cui si rileva una diversa posizione della porta di accesso al vano cantina.

Le difformità sono sanabili alle condizioni e con i costi indicati a pagina 24 della relazione peritale, mediante presentazione di una SCIA ex art. 36 bis. DPR 380/2001.

Poiché non è presente l'abitabilità, l'amministratore del condominio dovrà presentare la relativa domanda per l'intero condominio, tramite SCA (segnalazione certificata di agibilità).

I costi e gli adempimenti necessari, sono indicativi e l'amministrazione potrebbe imporre ulteriori prescrizioni non preventivabili.

In ogni caso, i costi e gli adempimenti necessari per ottenere la regolarizzazione oggetto del lotto 2 sono a carico integrale e definitivo dell'aggiudicatario.

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.

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 della procedura l'immobile oggetto di vendita non è 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 Torino, Via Nizza n.335 al piano terreno (1° f.t.) di un basso fabbricato, interno cortile, quota intera della piena proprietà: alloggio composto da due vani con angolo cottura e bagno, posto alle coerenze di: cortile comune, altre unità immobiliari a tre lati.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Non sono presenti né un regolamento di condominio, poiché la proprietà dell'intero edificio è detenuta da meno di 10 proprietari, né la tabella millesimale per la suddivisione delle spese condominiali.

Allo stato attuale, la suddivisione delle spese avviene in base al numero di camere assegnate a ciascuna unità immobiliare.

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, con i seguenti identificativi:

- Foglio 1421, Particella 228, Subalterno 3, (ex Foglio 120 Particella 31, Subalterno 3) Via Nizza 335, piano T, Zona Censuaria 2, Categoria A/5, Classe 6, Consistenza: 1 vani, Dati di superficie Totale mq. 17, Totale escluse aree scoperte: 17 mq., Rendita Euro 64,65.

- Foglio 1421, Particella 228, Subalterno 4, (ex Foglio 120 Particella 31, Subalterno 4) Via Nizza 335, piano T, Zona Censuaria 2, Categoria A/5, Classe 6, Consistenza: 1 vani, Superficie Catastale Totale mq.20, totale: escluse aree scoperte: mq.20., Rendita Euro 64,65.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Giuliana Dorrucchi in data in data 12 febbraio 2026 e successive integrazioni) si evince che la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto visionato dall'esperto alla data del sopralluogo poiché, a seguito della fusione delle due unità immobiliari, non sono state aggiornate né la planimetria né la scheda catastale.

I costi e gli adempimenti da svolgere, meglio descritti a pagina 36 della relazione peritale, sono a carico esclusivo e definitivo dell'aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da terzi in forza di contratti di locazione opponibili alla procedura poiché registrati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Torino 3 il 10 giugno 2021 al n.5577 serie 3T- Subalterno 3- con prima scadenza al 30 aprile 2025, prorogato sino al 20 aprile 2029, ed al al n.5578 serie 3T- Subalterno 4- con prima scadenza al 30 aprile 2025, prorogato sino al 20 aprile 2029 ,canone mensile pattuito per ciascun subalterno € 150,00, in totale € 300,00, riscosso dal custode.

La facciata condominiale cieca lato nord del fabbricato principale è locata alla società S. srl per utilizzo spazi pubblicitari con contratto di locazione stipulato in data 1° maggio 2024, scadente al 30 aprile 2030 dai cinque comproprietari dello stabile. Non è stato possibile acquisire alcun documento dal quali risulti che il proprietario dei beni oggetto del lotto 3 possa partecipare alla distribuzione del canone, poiché il contratto riguarda la facciata cieca lato nord del fabbricato principale. Si rinvia alla trattazione specifica contenuta a pagina 14 del presente avviso.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Giuliana Dorrucchi in data 12 febbraio 2026 e successive integrazioni) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

L'edificio compendiante l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza dei seguenti titoli:

Permesso di Costruire n. 1170 in data 7 ottobre 1925, prot.n. 1925-1-1011 del 1° gennaio 1925 intestato a PG per "Casa". L'esperto segnala che questa pratica riguarda i piani T,1,2, S1 della proprietà. Sulla tavola "PG *intende costruire su terreno di sua proprietà*".

Permesso di Costruire n. 49 in data 26 giugno 1935 prot.n. 1935-1-48 del 1° gennaio 1935 intestato a PG per "Sopraelev. casa". L'esperto segnala che questa pratica riguarda la sopraelevazione dell'edificio: i piani 3,4,5, ed il basso fabbricato in cortile rappresentato solo dalla sagoma generale senza tavola di progetto. L'esperto assume come progetto originario la planimetria di impianto catastale dei subalterni 3 e 4 del 13 marzo 1965.

Art. 26 prot. 1990-9-1551 del 4 maggio 1990 (verifica positiva del giorno 11 giugno 1990) intestata a GM. La pratica ha riguardato la fusione del subalterno 3 con il subalterno 4 della particella 31 (ora 228) e la realizzazione di un bagno interno e rappresenta l'ultimo progetto autorizzato.

DIA ex art. 22 DPR 380/2001 prot. 2009-9-11527 del 10 giugno 2009 con verifica positiva, intestata al condominio per "opere di facciata", fine lavori 16 dicembre 2009.

L'immobile oggetto del lotto 3, edificato nel 1935, anno in cui vigeva già il relativo obbligo ex R.D. 1265/1934, non è dotato di abitabilità.

In base al PRG- piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35, Art. 12. Area Normativa "Residenza R3", art.8. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice di edificabilità fondiario (IF): 1.35- mq/mq. Interventi consentiti fino alla ristrutturazione urbanistica art. 4. Vincolo archeologico presente. Dalla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" l'immobile ricade in Parte Piana: Classe di stabilità IP.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'esperto ha rilevato la seguente difformità riguardante l'alloggio al piano terreno rispetto all'ultimo progetto autorizzato, (fusione dei subalterni 3 e 4 nel 1990):

assenza di porta tra bagno e antibagno da ripristinare nel rispetto dei requisiti igienici sanitari previsti dal regolamento del Comune di Torino.

Le difformità sono sanabili alle condizioni e con i costi indicati a pagina 36 della relazione peritale. Poiché non è presente l'abitabilità, l'amministratore del condominio dovrà presentare la relativa domanda per l'intero condominio, tramite SCA (segnalazione certificata di agibilità).

I costi e gli adempimenti necessari, sono indicativi e l'amministrazione potrebbe imporre ulteriori prescrizioni non preventivabili.

In ogni caso, i costi e gli adempimenti necessari per ottenere la regolarizzazione oggetto del lotto 3 sono a carico integrale e definitivo dell'aggiudicatario.

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.

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 della procedura l'immobile oggetto di vendita non è 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 4

In Comune di Torino, Via Nizza n.335 al piano quarto (5° f.t.) di uno stabile senza ascensore, quota intera della piena proprietà: alloggio composto da due vani, angolo cottura, bagno, ripostiglio, balcone posto alle coerenze di: via Nizza, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare e vano scale, altra unità immobiliare;
al piano soffitte: soffitta posta alle coerenze di: via Nizza, altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Non sono presenti né un regolamento di condominio, poiché la proprietà dell'intero edificio è detenuta da meno di 10 comproprietari, né la tabella millesimale per la suddivisione delle spese condominiali.

Allo stato attuale, la suddivisione delle spese avviene in base al numero di camere assegnate a ciascuna unità immobiliare.

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, con i seguenti identificativi:
- Foglio 1421, Particella 226, Subalterno 10, (ex Foglio 120 Particella 29, Subalterno 10) Via Nizza 335, piano 4-5, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza: 3 vani, Dati di superficie Totale 43 mq., Totale: escluse aree scoperte: mq.42, Rendita Euro 402,84.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Giuliana Dorrucci in data in data 12 febbraio 2026 e successive integrazioni) si evince che l'immobile è conforme.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da terzi in forza di contratto di locazione non opponibile alla procedura poiché registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Torino 3 il 26 luglio 2024 al n.6225 serie 3T con prima scadenza al 31 maggio 2027. L'occupante ha aderito alla proposta formulata dal custode volta a consentire la prosecuzione dell'occupazione senza titolo sino al momento dell'aggiudicazione a condizione di corrispondere l'indennità per occupazione senza titolo pari al canone di locazione determinata in € 300,00. L'indennità è riscossa dal custode.

Il conduttore non è al possesso della soffitta. La pertinenza è stata individuata dall'esperto a seguito di accesso forzoso. Il Giudice dell'esecuzione ha concesso l'ordine di liberazione da eseguire a cura del custode con spese a carico della procedura.

La facciata condominiale cieca lato nord è locata alla società S. srl per utilizzo spazi pubblicitari. Con contratto di locazione stipulato in data 1° maggio 2024, scadente al 30 aprile 2030 dai cinque comproprietari dello stabile. Si rinvia alla trattazione specifica contenuta a pagina 14 del presente avviso.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Giuliana Dorrucci in data 12 febbraio 2026 e successive integrazioni) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

L'edificio comprendente l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza dei seguenti titoli:

Permesso di Costruire n. 1170 in data 7 ottobre 1925, prot.n. 1925-1-1011 del 1° gennaio 1925 intestato a PG per "*Casa*". L'esperto segnala che questa pratica riguarda i piani T,1,2, S1 della proprietà. Sulla tavola "*PG intende costruire su terreno di sua proprietà*".

Permesso di Costruire n. 49 in data 26 giugno 1935 prot.n. 1935-1-48 del 1° gennaio 1935 intestato a PG per "*Sopraelev. casa*". L'esperto segnala che questa pratica riguarda la sopraelevazione dell'edificio: i piani 3,4,5, ed il basso fabbricato.

DIA ex art. 22 DPR 380/2001 prot. 2009-9-11527 del 10 giugno 2009 con verifica positiva, intestata al condominio per "opere di facciata", fine lavori 16 dicembre 2009.

Art. 26 prot. 1988-9-458 del 4 febbraio 1988 (verifica positiva del giorno 30 agosto 1988) intestata a GM. La pratica ha riguardato opere interne all'alloggio.

DIA ex art. 22 DPR 380/2001 prot. 2009-9-11527 del 10 giugno 2009 con verifica positiva del 23 settembre 2009, intestata al condominio per "opere di facciata", fine lavori 16 dicembre 2009.

L'immobile oggetto del lotto 4, edificato nel 1935, anno in cui vigeva già il relativo obbligo ex R.D. 1265/1934, non è dotato di abitabilità.

In base al PRG- piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35, Art. 12. Area Normativa "Residenza R3", art.8. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice di edificabilità fondiario (IF): 1.35- mq/mq. Interventi consentiti fino alla ristrutturazione urbanistica art. 4. Vincolo archeologico presente. Dalla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" l'immobile ricade in Parte Piana: Classe di stabilità IP.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'esperto ha rilevato le seguenti difformità riguardanti l'alloggio al quarto piano rispetto all'ultimo progetto autorizzato, (art. 26 prot. 1988-9-458 del 4 febbraio 1988 derivante dal PDC 49 del 26 giugno 1935):

- assenza di porta tra bagno e antibagno da ripristinare per il rispetto dei requisiti igienico- sanitari previsti dal regolamento edilizio del Comune di Torino.
- piccole difformità interne (nicchie, canale murato) rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del DPR 308/2001.

Le irregolarità sono sanabili alle condizioni e sostenendo i costi indicati a pagina 48 della relazione peritale in atti.

Poiché non è presente l'abitabilità, l'amministratore del condominio dovrà presentare la relativa domanda per l'intero condominio, tramite SCA (segnalazione certificata di agibilità).

I costi e gli adempimenti necessari, son indicativi e l'amministrazione potrebbe imporre ulteriori prescrizioni non preventivabili.

In ogni caso, i costi e gli adempimenti necessari per ottenere la regolarizzazione oggetto del lotto 4 sono a carico integrale e definitivo dell'aggiudicatario.

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.

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 della procedura l'immobile oggetto di vendita è dotato del detto attestato n. 2017 212629 0067 con scadenza in data 25 gennaio 2027 dal quale risulta che l'immobile ricade in classe energetica "G"..

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 riferimento all'art. 63 disp. Att. c.p.c.

LOTTO 5

In Comune di Torino, Via Nizza n.335 al piano terzo (4° f.t.) di uno stabile senza ascensore, quota intera della piena proprietà: alloggio composto da ingresso, camera, cucina, bagno, balconi posto alle coerenze di: via Nizza, altra unità immobiliare e vano scale, cortile, vuoto su stabile di Via Nizza n. 337;

al piano cantine: cantina posta alle coerenze di: corridoio comune, altra unità immobiliare, sottosuolo cortile, vano scale.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Non sono presenti né un regolamento di condominio, poiché la proprietà dell'intero edificio è detenuta da meno di 10 comproprietari, né la tabella millesimale per la suddivisione delle spese condominiali.

Allo stato attuale, la suddivisione delle spese avviene in base al numero di camere assegnate a ciascuna unità immobiliare.

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, con i seguenti identificativi: - Foglio 1421, Particella 226, Subalterno 7, (ex Foglio 120 Particella 29, Subalterno 7) Via Nizza 335, piano 3, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza: 3 vani, Dati di superficie, Totale 48 mq., totale: escluse aree scoperte: 46 mq., Rendita Euro 402,84.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Giuliana Dorrucchi in data in data 12 febbraio 2026 e successive integrazioni) si evince che la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto ed a quello autorizzato e che pertanto dovrà essere presentata una variazione catastale previa regolarizzazione edilizia dell'immobile. Nella scheda catastale dovrà essere inserito il piano S1 attualmente non presente. I costi e gli adempimenti da svolgere, meglio descritti a pagina 60 della relazione peritale, sono a carico esclusivo e definitivo dell'aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da terzi senza titolo poiché il contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Torino 3 il 10 giugno 2021 al n.5579 serie 3T è scaduto il 24 aprile 2026. L'occupante ha accettato di restare al possesso dell'immobile sino al momento dell'aggiudicazione previa corresponsione di un'indennità per occupazione senza titolo pari al canone mensile e quindi € 350,00 e si è impegnato al rilascio dell'immobile al momento del trasferimento. L'indennità è riscossa dal custode.

Il conduttore non è al possesso del vano cantina. La pertinenza è stata individuata dall'esperto a seguito di accesso forzoso. Il Giudice dell'esecuzione ha concesso l'ordine di liberazione da eseguire a cura del custode con spese a carico della procedura.

La facciata condominiale lato nord è locata alla società S. srl per utilizzo spazi pubblicitari. Con contratto di locazione stipulato in data 1° maggio 2024, scadente al 30 aprile 2030 dai cinque comproprietari dello stabile. Si rinvia alla trattazione specifica contenuta a pagina 14 del presente avviso.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Giuliana Dorrucchi in data 12 febbraio 2026 e successive integrazioni) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

L'edificio compendiate l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza dei seguenti titoli:

Permesso di Costruire n. 1170 in data 7 ottobre 1925, prot.n. 1925-1-1011 del 1° gennaio 1925 intestato a PG per "*Casa*". L'esperto segnala che questa pratica riguarda i piani T,1,2, S1 della proprietà. Sulla tavola "*PG intende costruire su terreno di sua proprietà*".

Permesso di Costruire n. 49 in data 26 giugno 1935 prot.n. 1935-1-48 del 1° gennaio 1935 intestato a PG per "*Sopraelev. casa*". L'esperto segnala che questa pratica riguarda la sopraelevazione dell'edificio: i piani 3,4,5, ed il basso fabbricato.

DIA ex art. 22 DPR 380/2001 prot. 2009-9-11527 del 10 giugno 2009 con verifica positiva, intestata al condominio per "opere di facciata", fine lavori 16 dicembre 2009.

L'immobile oggetto del lotto 5, edificato nel 1935, anno in cui vigeva già il relativo obbligo ex R.D. 1265/1934, non è dotato di abitabilità.

In base al PRG- piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35, Art. 12. Area Normativa "Residenza R3", art.8. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice di edificabilità fondiario (IF): 1.35- mq/mq. Interventi consentiti fino alla ristrutturazione urbanistica art. 4. Vincolo archeologico presente. Dalla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" l'immobile ricade in Parte Piana: Classe di stabilità IP.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'esperto ha rilevato la seguente difformità riguardante l'alloggio al terzo piano rispetto all'ultimo progetto autorizzato, (PDC 49 del 26 giugno 1935): diversa distribuzione interna.

La difformità è sanabile alle condizioni e con i costi indicati a pagina 60 della relazione peritale, mediante presentazione di CILA in conservazione ex art. 6 bis. c. 5 DPR 380/2001.

Poiché non è presente l'abitabilità, l'amministratore del condominio dovrà presentare la relativa domanda per l'intero condominio, tramite SCA (segnalazione certificata di agibilità).

I costi e gli adempimenti necessari, sono indicativi e l'amministrazione potrebbe imporre ulteriori prescrizioni non preventivabili.

In ogni caso, i costi e gli adempimenti necessari per ottenere la regolarizzazione oggetto del lotto 5 sono a carico integrale e definitivo dell'aggiudicatario.

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.

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 della procedura l'immobile oggetto di vendita è dotato del detto attestato n. 2017 212629 0024 con scadenza in data 12 gennaio 2027 dal quale risulta che l'immobile ricade in classe energetica "F".

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.p.c.

LOTTO 6

In Comune di Torino, Via Nizza n.335 al piano secondo (3° f.t.) di uno stabile senza ascensore, quota intera della piena proprietà: alloggio composto da ingresso, tre camere, cucina, due bagni, tre balconi posto alle coerenze di: via Nizza, vuoto su altra unità immobiliare, cortile e vano scale; al piano cantine: cantina posta alle coerenze di: sottosuolo Via Nizza, altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Non sono presenti né un regolamento di condominio, poiché la proprietà dell'intero edificio è detenuta da meno di 10 comproprietari, né la tabella millesimale per la suddivisione delle spese condominiali.

Allo stato attuale, la suddivisione delle spese avviene in base al numero di camere assegnate a ciascuna unità immobiliare.

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, con i seguenti identificativi: - Foglio 1421, Particella 226, Subalterno 6, (ex Foglio 120 Particella 29, Subalterno 6) Via Nizza 335, piano 2, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza: 6 vani, Dati di superficie Totale 110 mq., Totale aree escluse scoperte 106 mq., Rendita Euro 805,67.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Giuliana Dorrucchi in data 12 febbraio 2026 e successive modificazioni) si evince che la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto ed a quello autorizzato e che pertanto dovrà essere presentata una variazione catastale previa regolarizzazione edilizia dell'immobile. Nella scheda catastale dovrà essere inserito il piano S1 attualmente non presente. I costi e gli adempimenti da svolgere, meglio descritti a pagina 73 della relazione peritale, sono a carico esclusivo e definitivo dell'aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da terzi in forza di contratto di locazione uso transitorio registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Torino 3 il 13 ottobre 2023 al n.10022 serie 3T. Il contratto è stato prorogato sino al 30 settembre 2026 e, alla data di notificazione del presente avviso, il GE non ha autorizzato ulteriori proroghe. L'immobile è attualmente occupato da tre soggetti in condivisione di spese. Il custode ha reso comunicato l'impossibilità di concedere ulteriori proroghe. Il canone mensile, riscosso dal custode, ammonta ad € 710,00 mensili, complessivi.

Il conduttore non è al possesso del vano cantina. La pertinenza è stata individuata dall'esperto a seguito di accesso forzoso. Il Giudice dell'esecuzione ha concesso l'ordine di liberazione da eseguire a cura del custode con spese a carico della procedura.

La facciata condominiale cieca lato nord è locata alla società S. srl per utilizzo spazi pubblicitari. Con contratto di locazione stipulato in data 1° maggio 2024, scadente al 30 aprile 2030 dai cinque comproprietari dello stabile. Si rinvia alla trattazione specifica contenuta a pagina 14 del presente avviso.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Giuliana Dorrucchi in data 12 febbraio 2026 e successive integrazioni) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

L'edificio compendiante l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza dei seguenti titoli:

Permesso di Costruire n. 1170 in data 7 ottobre 1925, prot.n. 1925-1-1011 del 1° gennaio 1925 intestato a PG per "*Casa*". L'esperto segnala che questa pratica riguarda i piani T,1,2, S1 della proprietà. Sulla tavola "*PG intende costruire su terreno di sua proprietà*".

Permesso di Costruire n. 49 in data 26 giugno 1935 prot.n. 1935-1-48 del 1° gennaio 1935 intestato a PG per "*Sopraelevazione casa*". L'esperto segnala che questa pratica riguarda la sopraelevazione dell'edificio: i piani 3,4,5, ed il basso fabbricato.

DIA ex art. 22 DPR 380/2001 prot. 2009-9-11527 del 10 giugno 2009 con verifica positiva, intestata al condominio per "opere di facciata", fine lavori 16 dicembre 2009.

Per l'immobile oggetto del lotto 6, edificato nel 1935, anno in cui vigeva già il relativo obbligo ex R.D. 1265/1934, non è presente l'abitabilità.

In base al PRG- piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35, Art. 12. Area Normativa "Residenza R3", art.8. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice di edificabilità fondiario (IF): 1.35- mq/mq. Interventi consentiti fino alla ristrutturazione urbanistica art. 4. Vincolo archeologico presente. Dalla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" l'immobile ricade in Parte Piana: Classe di stabilità IP.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'esperto ha rilevato le seguenti difformità riguardanti l'alloggio al secondo piano rispetto all'ultimo progetto autorizzato, (PDC 49 del 26 giugno 1935):

- Accorpamento di un vano dell'unità adiacente (Foglio 1421, Particella 226, Subalterno 5);
- diversa distribuzione interna all'alloggio;
- variazione facciata (riduzione del balcone verso cortile).

Per quanto riguarda il piano cantine, non essendo presente la tavola di progetto del piano interrato, fa fede la planimetria di impianto catastale del 13 marzo 1965 che, per quanto ha potuto verificare l'esperto, è conforme allo stato di fatto.

Le difformità sono sanabili alle condizioni e con i costi indicati a pagina 73 della relazione peritale, mediante presentazione di una SCIA ex art. 36 bis. DPR 380/2001.

Poiché non è presente l'abitabilità, l'amministratore del condominio dovrà presentare la relativa domanda per l'intero condominio, tramite SCA (segnalazione certificata di agibilità).

I costi e gli adempimenti necessari, sono indicativi e l'amministrazione potrebbe imporre ulteriori prescrizioni non preventivabili.

In ogni caso, i costi e gli adempimenti necessari per ottenere la regolarizzazione oggetto del lotto 5 sono a carico integrale e definitivo dell'aggiudicatario.

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.

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 della procedura l'immobile oggetto di vendita non è dotato del detto attestato. L'immobile era dotato di attestato ACE, scaduto nel 2013.

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.p.c.

PRECISAZIONI COMUNI AI BENI OGGETTO DEI LOTTI 2,3,4,5,6

La facciata condominiale cieca lato nord è locata alla società S. srl per utilizzo spazi pubblicitari. Con contratto di locazione stipulato in data 1° maggio 2024, scadente al 30 aprile 2030 dai cinque comproprietari dello stabile. Il Giudice dell'esecuzione ha autorizzato la ratifica del contratto, trattandosi di parte comune dell'edificio. La quota di canone di pertinenza della parte eseguita, pari ad un terzo dell'intero, è stata riscossa dal custode e, per il periodo 2026/2025 ammonta ad € 3.500,00. Il canone viene corrisposto in unica rata annuale scadente a maggio di ciascun anno.

L'esperto segnala che, non essendo stata adottata una tabella millesimale per il riparto delle spese, non è possibile determinare la quota spettante al singolo proprietario, né individuare gli immobili che consentono di partecipare alla distribuzione del canone. Si segnala che la porzione immobiliare comune concessa in locazione si trova nel fabbricato principale e che non è stato possibile acquisire documenti dai quali risulti che il proprietario dei beni oggetto del lotto 3, siti nel basso fabbricato, partecipi alla distribuzione del canone.

L'aggiudicatario dovrà formalizzare, a sua cura e spese, ogni attività necessaria per l'eventuale subentro nel contratto e per ottenere l'eventuale attribuzione della quota di canone, di sua competenza previo accordo con gli altri comproprietari.

ULTERIORI PRECISAZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI.

Nelle visure catastali, gli immobili oggetto del presente avviso di vendita risultano ancora intestati al dante causa della parte eseguita.

Tutti gli immobili oggetto del presente avviso sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 degli immobili e del loro stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva in data 10 febbraio 2026 ed alle successive integrazioni, consultabile sui siti internet di cui *infra*.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO 1

PREZZO BASE: €422.000,00

OFFERTA MINIMA: € 316.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.000,00

LOTTO 2

PREZZO BASE: €47.170,00

OFFERTA MINIMA: € 35.378,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

LOTTO 3

PREZZO BASE: € 31.500,00

OFFERTA MINIMA: € 23.625 ,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

LOTTO 4

PREZZO BASE: € 47.500,00

OFFERTA MINIMA: € 35.625,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

LOTTO 5

PREZZO BASE: € 52.400,00

OFFERTA MINIMA: € 39.300,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

LOTTO 6

PREZZO BASE: € 114.600,00

OFFERTA MINIMA: € 85.950,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

INDICAZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 30 novembre 2026 ore 12,00 con le precisazioni di cui *infra*;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 1° dicembre 2026 ore 15,00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: TORINO, Corso Vittorio Emanuele II, n. 10

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT 11 R 03268 01016 052310173000.

INTESTAZIONE CONTO: RGE 299/2024.

GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sito internet www.astelematiche.it, indirizzo di posta elettronica ordinaria: info@astegiudiziarie.it- informazioni telefoniche: 0586.20141, dal lunedì al venerdì- ore 9-13/14-18.

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

- 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 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 del 30 novembre 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 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 per ciascun lotto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato a: RGE 299/2024 Banca Sella S.p.A., le cui coordinate IBAN sono: IT 11 R 03268 01016 052310173000.

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@giustiziacerit.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 professionista delegato Avv. Stellina Maria Martelli con studio in Torino corso Vittorio Emanuele II, n. 10 (tel. 011883822; email: martelli@avvsmarte.it).

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto 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 potranno essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 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, Corso Vittorio Emanuele II, n. 10.

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 Corso Vittorio Emanuele II, n. 10 nei seguenti giorni ed orari: lunedì, giovedì dalle 10,00 alle 12,00, previo appuntamento telefonico.

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 **1° dicembre 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 1° dicembre 2026, ore 15,30 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 **4 dicembre 2026 alle ore 16,00**.

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);
- c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio (si veda il punto B.5 per il dettaglio);

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare, **in unica soluzione**, nel termine indicato nell'offerta, il saldo prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto corrente 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.5 – DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)

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

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 scadenza del termine per la 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, www.astegiudiziarie.it.

Torino, 28 luglio 2026

Il professionista delegato

avv. Stellina Maria Martelli

