

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA**

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 494/2024

Il professionista delegato avv. Stellina Maria Martelli con studio in Torino, Corso Vittorio Emanuele II, n. 10 nominato dal G.E. dott.ssa Nicoletta Aloj con ordinanza in data 22 gennaio 2026

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

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

LOTTO 1

In Comune di Piossasco (TO), Via Cesare Beccaria n.19, (non più in Via Cesare Beccaria n.28 come da atto di provenienza e come indicato in atto di pignoramento), nel fabbricato B, al piano terreno (primo fuori terra):

- appartamento composto da ingresso che si apre su un unico vano soggiorno-cucina, vano in cui l'angolo cottura risulta attualmente separato da una parete in cartongesso in finta pietra (elevata abusivamente). Dal soggiorno si accede, mediante disimpegno, a due camere da letto e a due locali igienico-sanitari. L'alloggio è dotato di area scoperta ad uso esclusivo accessibile a sud dal soggiorno e ad est dalle due camere. L'unità immobiliare è posta alle coerenze di: area comune sub. 68 a due lati, area esclusiva ed alloggio sub.22, pianerottolo ed ancora area sub. 68

Al piano interrato:

- cantina identificata con il numero B/23 posta alle coerenze di: corridoio comune, cantina sub. 29, intercapedine, cantina sub. 24 ed ancora corridoio comune.

L'immobile identificato nell'atto di provenienza e nell'atto di pignoramento al numero civico 28, si trova attualmente al numero civico 19.

- autorimessa singola posta alle coerenze di: area di manovra comune a due lati, autorimessa sub. 60 ed autorimessa sub.58.

La pertinenza, identificata catastalmente e nell'atto di pignoramento al numero civico 28, nello stato di fatto rilevato al momento del sopralluogo, si trova al numero civico 18.

Il tutto quale risultante dallo stato di fatto visionato dall'esperto alla data del sopralluogo.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 fuori terra, 1 piano interrato.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del regolamento di condominio depositato con Rogito Notaio Alessandro Stefani Repertorio n. 2122/1856, trascritto in data 21 aprile 2009 ai nn. 17409/11328, allegato alla relazione peritale di cui *infra*.

DATI CATASTALI

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

- Foglio 49, Particella 235, Subalterno 23, Via Cesare Beccaria n.19, scala B, piano: S1-T, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza: 5,5 vani, Superficie catastale Totale 90 mq., Totale: escluse aree scoperte: 81 mq., Rendita Euro 624,91, l'appartamento.

- Foglio 49, Particella 235, Subalterno 59, Via Cesare Beccaria n.28, piano: S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza:15 mq., Superficie catastale Totale16 mq., Rendita Euro 56,55, l'autorimessa.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Luca Fissore in data 17 aprile 2025) l'immobile pignorato risulta conforme.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla parte esecutata e dal suo nucleo familiare.

Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c. p. c..

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

L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode mediante apposita istanza da inviare al custode/delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Luca Fissore in data 17 aprile 2025) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

L'esperto ha rinvenuto le seguenti pratiche relative all'unità immobiliare pignorata:

Permesso di Costruire N. 51/2005 intestato a V.S. ed altri soggetti per lavori di costruzione di due edifici di civile abitazione, presentata in data 31 maggio 2005 con il n. 2005/130 di protocollo, rilasciata in data 20 dicembre 2005 con il n. 51/2005 di protocollo.

Denuncia di inizio attività n. 2007/226 intestata a V.S. ed altri soggetti per lavori di variante al Permesso di costruire 130/05 per lavori di costruzione di due edifici di civile abitazione, presentata il 17 ottobre 2007 con il n. 2007/226 di protocollo.

Denuncia di inizio attività n. 2008/21 intestata a V.S. ed altri soggetti per lavori di variante al Permesso di costruire 130/05 per lavori di costruzione di due edifici di civile abitazione, presentata il 7 febbraio 2008 con il n. 2008/21 di protocollo.

Il fabbricato all'interno del quale è ubicato l'immobile pignorato è dotato di agibilità concessa in data 23 luglio 2010.

L'esperto segnala la trascrizione del contratto di locazione della durata di 29 anni a favore dell'ENEL con firme autenticate per atto Notaio Giancarlo Ortali in data 22 ottobre 1991, Repertorio 84892 ed in data 21 febbraio 1992 Repertorio 87477 registrato a Pinerolo in data 12 marzo 1992 al numero 162.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile oggetto di esecuzione presenta le seguenti difformità: presenza di una parete in cartongesso tra il soggiorno e l'angolo cottura. l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile mediante demolizione di una parete in cartongesso, ripristino impianti, stuccatura soffitti, smontaggio e rimontaggio mobilio con un costo preventivato dall'esperto di € 1.300,00. Gli adempimenti ed i costi necessari per eseguire le sanatorie 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 dell'attestato n. 2016 206463 0173 registrata in data 30 giugno 2016 e risulta in classe energetica D.

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.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

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

LOTTO 2

In Comune di Bruino (TO), Via Po n.10, (e non più in Via Sangone SNC come da atto di pignoramento ed identificazione catastale), in una zona delimitata a nord dal fiume Sangone, ad est da Viale dei Tigli, a sud da Via Orbassano e ad Ovest da Via San Rocco:

Villa singola disposta su tre piani, 2 fuori terra, 1 piano interrato. Nello stato di fatto visionato dall'esperto alla data del sopralluogo, l'immobile risultava composto come segue:

Piano terra: ingresso, sul fronte ovest dell'edificio, aperto su soggiorno, disimpegno dal quale si accede ad un bagno e ad un ripostiglio, a sud, e ad un bagno e ad una camera ad est. Dal disimpegno si accede al vano scala.

Piano primo: dal vano scala si accede ad un vano che disimpegna un bagno e due camere, a sud uno studio, a est e un terrazzo a nord-ovest.

Piano interrato: dal vano scala si accede internamente al piano interrato, attualmente utilizzato in parte come tavernetta, sala giochi e magazzino, sebbene nel progetto autorizzato i locali siano indicati ad uso deposito, sgombero, lavanderia e autorimessa. La porzione di piano ad uso deposito è separata dalla porzione ad uso autorimessa mediante serramenti in alluminio e vetro. L'autorimessa è individuata nella relazione peritale in atti come fabbricato accessorio A.1. ubicata al piano interrato. La villa è circondata da una recinzione metallica e vi si accede da un cancello pedonale e carraio all'interno della quale si trova un giardino privato della superficie di mq. 683,60 circa.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Il tutto alle seguenti coerenze generali: a nord-est altra proprietà, a sud-est altra proprietà, a sud-ovest via Po, a nord-ovest via Sangone.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Non è stato rinvenuto un regolamento condominiale.

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bruino, con i seguenti identificativi:
- Foglio 1, Particella 644, Subalterno 2, Via Sangone SNC, piano S1-T-1, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza: 9,5 vani, Superficie Catastale Totale 328 mq., totale: escluse aree scoperte: 310 mq., Rendita Euro 1.275,65, la villa.

Foglio 1, Particella 644, Subalterno 3, Via Sangone SNC, piano S1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza: 190 mq., Dati di Superficie Totale 205 mq., Rendita Euro 647,64, il locale autorimessa.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Luca Fissore in data 17 aprile 2025, l'immobile pignorato risulta conforme.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla parte esecutata e dal suo nucleo familiare.

Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c. p. c..

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

L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode mediante apposita istanza da inviare al custode/delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Luca Fissore in data 17 aprile 2025) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

L'esperto ha rinvenuto le seguenti pratiche relative all'unità immobiliare pignorata:

Concessione edilizia N.4556 intestato a C.A. per lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione di civile abitazione, rilasciata in data 18 luglio 1990 con il n. 4556 di protocollo, rilasciata in data 20 dicembre 2005 con il n. 51/2005 di protocollo.

Concessione edilizia N.4556/1 intestato a C.A. per lavori di variante n.1, rilasciata in data 10 settembre 1990 con il n. 4556/1 di protocollo, rilasciata in data 20 dicembre 2005 con il n. 51/2005 di protocollo.

Concessione edilizia N.4556/2 intestato a C.A. per lavori di variante n.2, presentata in data 18 marzo 1992 con il n. 2876 di protocollo, rilasciata in data 9 giugno 1992 con il n. 4556/2 di protocollo.

Denuncia di inizio attività n. 2008/21 intestata a V.S. ed altri soggetti per lavori di variante al Permesso di costruire 130/05 per lavori di costruzione di due edifici di civile abitazione, presentata il 7 febbraio 2008 con il n. 2008/21 di protocollo.

L'immobile pignorato è dotato di agibilità concessa in data 16 maggio 2000 con il numero 425/130 di protocollo.

La vendita è fatta sotto l'osservanza della Convenzione edilizia a favore del Comune di Bruino in data 26 gennaio 1988 Rogito Notaio Maurizio Podio Repertorio 75754/18801 registrata a Torino il 15 febbraio 1988 al n. 6480 trascritta in data 25 febbraio 1988 ai nn. 6724/4619.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile oggetto di esecuzione presenta le seguenti difformità: nell'elaborato grafico progettuale si evidenziano: sul prospetto sud differente rappresentazione, rispetto a quanto realizzato, della finestra vano scala, al piano terra (internamente risulta di fatto di dimensioni 140x85 cm,

esternamente, sul prospetto dell'elaborato grafico, risulta di dimensioni inferiori),- sul prospetto EST, la differente rappresentazione, rispetto a quanto realizzato, della tettoia del portico in corrispondenza del parapetto del soprastante balcone, oltre alla mancanza di camino. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile mediante presentazione di una SCIA in sanatoria con un esborso complessivo stimato dall'esperto in € 1.800,00.

Gli adempimenti ed i costi necessari per eseguire le sanatorie 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 dell'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.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

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

ULTERIORI PRECISAZIONI COMUNI.

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, consultabile sui siti internet di cui *infra*.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO 1 PREZZO BASE: € 145.000 ,00 OFFERTA MINIMA: € 108.750,00 RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00
--

LOTTO 2**PREZZO BASE: € 675.000,00****OFFERTA MINIMA: € 506.250,00****RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 5.000,00****INDICAZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI****TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 15 giugno 2026 ore 12,00 con le precisazioni di cui *infra*;****DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA:**

16 giugno 2026 ore 15,00 – per il lotto 2

16 giugno 2026 ore 16,00 – per il lotto 1

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 89X 03268 01016 052696746710****INTESTAZIONE CONTO: RGE 494/2024****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.****GESTORE DELLA VENDITA: 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 15 giugno 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 494/2024 Banca Sella S.p.A., le cui coordinate IBAN sono: IT 89 X 03268 01016 052696746710.

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

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

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

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

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

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

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando "Pagamenti di marche da bollo digitali" e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

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

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI

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

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

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

A.7 – CUSTODIA-

L'immobile è affidato in custodia al sottoscritto professionista delegato avv. Stellina Maria Martelli con studio in Torino, Corso Vittorio Emanuele II, n. 10.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il professionista delegato ai seguenti recapiti: Tel. 011/883822, email: martelli@avvsmarte.it, per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi di 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 16 giugno 2026 alle ore 15,00, con l'apertura delle buste alle pervenute per il lotto 2 e, a seguire, a partire dalle ore 16,00 con l'apertura di quelle pervenute per il lotto 1.

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 16 giugno 2026, ore 15,30** al termine dell'esame delle offerte telematiche pervenute **per il lotto 2**, per l'immobile sito in Bruino ed **alle ore 16,30** al termine dell'esame delle offerte telematiche pervenute **per il lotto 1** per l'immobile sito in Piossasco e si concluderà tre giorni dopo tale inizio per ciascun lotto; 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 19 giugno 2026 alle ore 17,00.**

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 il residuo saldo prezzo in unica soluzione entro il termine indicato nell'offerta.

Gli immobili sono gravati da mutuo fondiario.

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore fondiario dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati:

= sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo;

= sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

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

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

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

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

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

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

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

B.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, 27 febbraio 2026

Il professionista delegato

avv. Stellina Maria Martelli

