

Avv. Claudia D'Ambrosi
Via Montecuccoli n.7
10121 Torino tel: 011535493
studiolegale@avvocatodambrosi.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 628/2024 (riunita con la RGE 684/2024 e con la 586/2025)

Il Professionista delegato Avv. Claudia D'Ambrosi, con studio in Torino, Via Montecuccoli n. 7, nominato dal G.E. dott.ssa Aloj, con ordinanza in data 16 aprile 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 PROPRIETA' dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

In Comune di Piossasco (TO), in via Tanaro 43, frazione Garola:

Edificio che sviluppa 4 piani di cui 3 piani fuori terra ed uno interrato:

a) appartamento della superficie commerciale di 97,00 mq., unità abitativa al piano terreno (primo fuori terra) composta da doppio ingresso, disimpegno, tavernetta, cucina, due camere, bagno e ripostiglio-sottoscala esterno, oltre a vano tecnico esterno non denunciato in Catasto e realizzato senza titolo abilitativo edilizio. Coerenze: scala di accesso all'unità abitativa sub 107 e bene comune non censibile sub 108 (cortile) a tutti i lati.

Coerenze tratte da elaborato planimetrico catastale. All'entità immobiliare compete una quota di comproprietà del cortile comune individuato in Catasto Fabbricati al Foglio 50, particella numero 197 subalterno 108, bene comune non censibile senza reddito, costituito il 6 novembre 2014 Pratica n. TO0428077 (numero 321903.1/2014).

L'entità immobiliare fa parte di un corpo di fabbrica insistente su terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 50, particella numero 197 di are 6.15 (metri quadrati 615), ente urbano senza reddito, ricomprensente metà dell'antistante porzione di sedime della via Tanaro.

b) appartamento della superficie commerciale di 166,00 mq. Unità abitativa composta da:

- al piano interrato da locale cantina;
- al piano terreno (primo fuori terra) da vano scala;
- al piano primo (secondo fuori terra), con accesso da scala esterna, da ingresso, cucina, tre camere, bagno, due balconi e pianerottolo della scala di accesso;
- al piano sottotetto (terzo fuori terra) da disimpegno, libreria-studio, bagno e due locali sottotetto non abitabili. Coerenze: - per il locale al piano interrato: bene comune non censibile sub 108 (sottosuolo

cortile) a tutti lati; - per il vano scala al piano terreno: unità abitativa sub 107 a tre lati e bene comune non censibile sub 108 (cortile); - per i locali ai piani primo e sottotetto: bene comune non censibile sub 108 (cortile) a tutti lati, coerenze tratte da elaborato planimetrico catastale.

All'entità immobiliare compete una quota di comproprietà del cortile comune individuato in Catasto Fabbricati al Foglio 50, particella numero 197 subalterno 108, bene comune non censibile senza reddito, costituito il 6 novembre 2014 Pratica n. TO0428077 (numero 321903.1/2014). L'entità immobiliare fa parte di un corpo di fabbrica insistente su terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 50, particella numero 197 di are 6.15 (metri quadrati 615), ente urbano senza reddito, ricomprendente metà dell'antistante porzione di sedime della via Tanaro.

Edificio che sviluppa un piano fuori terra:

c) deposito commerciale della superficie commerciale di 21,00 mq: locale ad uso deposito al piano terreno, composto, a seguito di demolizione di tramezzi interni avvenuta senza titolo abilitativo edilizio, da un unico locale con due accessi, uno dei quali sprovvisto di serramento. Coerenze: bene comune non censibile sub 108 (cortile) a tutti i lati; coerenze tratte da elaborato planimetrico catastale. All'entità immobiliare compete una quota di comproprietà del cortile comune individuato in Catasto Fabbricati al Foglio 50, particella numero 197 subalterno 108, bene comune non censibile senza reddito, costituito il 6 novembre 2014 Pratica n. TO0428077 (numero 321903.1/2014). L'entità immobiliare insiste su terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 50, particella numero 197 di are 6.15 (metri quadrati 615), ente urbano senza reddito, ricomprendente metà dell'antistante porzione di sedime della via Tanaro.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Le unità immobiliari in oggetto non sono all'interno di un condominio dotato di amministratore condominiale, regolamento e millesimi.

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati e Terreni del Comune di Piossasco come segue:

Identificazione catastale immobile a):

foglio 50 particella 197 sub. 107 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: Via Tanaro, 43, piano: T, derivante da frazionamento e fusione del 26 settembre 2014 Pratica n. TO0324329 (n.250614.1/2014)

Identificazione catastale immobile b):

foglio 50 particella 197 sub. 106 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 872,81 Euro, indirizzo catastale: Via Tanaro, 43, piano: S1-T-1-2, derivante da frazionamento e fusione del 26 settembre 2014 Pratica n. TO0324329 (numero 250614.1/2014);

Identificazione catastale immobile c):

foglio 50 particella 197 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 20 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Via Tanaro, 43, piano: T, derivante da denuncia di nuova costruzione (classamento automatico) del 15 gennaio 1986 in atti dal 12 settembre 1990 (n. 82/13/1986);

Terreno di sedime e pertinenza:

foglio 50 particella 197 sub. 108 (catasto fabbricati), quale “bene comune non censibile a tutti i subalterni (cortile)”;

foglio 50 particella 197 (catasto terreni), quale “ente urbano”.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Ing. Marco Crepaldi), sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche di alcuni tramezzi, tamponamenti di aperture e porzioni interne, realizzazione di vano tecnico con accesso dall'esterno. Limitatamente al deposito sub 3: modifica delle aperture esterne e demolizione dei tramezzi interni. (normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010, n. 78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica di variazione catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: rilievo dello stato di fatto e predisposizione di pratica di variazione catastale: €2.500,00.

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati da uno degli esecutati e dal nucleo familiare.

Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento, 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 dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Ing. Marco Crepaldi) risulta quanto segue:

PRACTICHE EDILIZIE

Nullaosta **N. 433/1/1967**, per lavori di nuova costruzione di fabbricato per uso civile abitazione non di lusso, presentata il 14/11/1967 con il n. 4211 di protocollo, rilasciata il 07/12/1967.

Lavori iniziati in data 26 febbraio 1968.

Licenza edilizia **N. 200/70**, per lavori di volturazione della licenza edilizia n. 433/1 del 7 dicembre 1967, presentata il 23/12/1970 con il n. 6642 di protocollo, rilasciata il 29/12/1970 con il n. 200/70 di protocollo.

Licenza edilizia **N. 38/74**, per lavori di variante a progetto di fabbricato urbano, presentata il 15/02/1974 con il n. 1009 di protocollo, rilasciata il 17/04/1974 con il n. 38/74 di protocollo, agibilità del 26/06/1975 con il n. 38/74 di protocollo.

La variante è stata richiesta in sanatoria in quanto i richiedenti "nell'ultimare detto fabbricato hanno modificato lievemente l'interno dell'abitazione rispetto al progetto approvato, e chiuso parte di terrazzo al primo piano, aumentando in tale modo la cubatura, ma in misura irrisoria".

Il titolo abilitativo edilizio fornito dal Comune di Piossasco consta soltanto di una pagina.

Concessione edilizia in sanatoria **N. 19/85/A**, presentata il 19/11/1985 con il n. 10244 di protocollo, rilasciata il 24/11/1988 con il n. 19/85/A di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a cantina interrata, basso fabbricato uso deposito, sottotetto abitabile e modifiche esterne.

Concessione edilizia in sanatoria **N. C2/40/95**, per lavori di ampliamento e variazione di destinazione d'uso di locali in edificio di civile abitazione, presentata il 27/02/1995 con il n. 4886 di protocollo, rilasciata il 18/02/1998 con il n. C2/40/95 di protocollo.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) **N. 444/11**, per lavori di opere interne, presentata il 22/12/2011 con il n. 21229 di protocollo.

Lavori ultimati in data 5 aprile 2012 (denuncia di ultimazione lavori e relazione di collaudo Prot. n. 12795/12 del 18 luglio 2012).

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) **N. 235/14**, per lavori di costruzione di muro per chiusura porta di accesso al piano terreno del vano scala per rendere autonomi i due alloggi, presentata il 19/09/2014 con il n. 15304/14 di protocollo.

Lavori ultimati in data 30 settembre 2014 (denuncia di ultimazione lavori e relazione di collaudo Protocollo numero 15921/14 del 30 settembre 2014).

CONFORMITÀ EDILIZIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

modifiche di alcuni tramezzi, tamponamenti di aperture e porzioni interne, realizzazione di vano tecnico con accesso dall'esterno. Limitatamente al deposito sub 3: creazione di varco aperto e demolizione dei tramezzi interni. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - Testo Unico dell'Edilizia e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione di quanto realizzato in difformità dai titoli abilitativi edilizi e ricostruzione in conformità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: opere edilizie ed impiantistiche: €3.800,00

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 gli immobili dell'attestato di certificazione energetica, che agli atti risulta che gli immobili di cui alle lettere a) e b) non sono dotati del detto attestato. L'unità immobiliare ad uso deposito (lett. c) non necessita di attestato di prestazione energetica.

SPESE CONDOMINIALI

Si conferma che gli immobili in oggetto non sono regolamentati in condominio.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

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

ULTERIORI PRECISAZIONI

Il titolo di provenienza in capo ai debitori esecutati precisa che "le vendite sono ancora fatte ed accettate sotto l'osservanza dell'atto di compravendita e costituzione di servitù a rogito Notaio Giuseppe GILI in data 16 marzo 1965, registrato a Torino in data 26 marzo 1965 al n. 6748" come indicato in CTU.

Gli immobili 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 con riferimento al titolo di provenienza ed alla servitù sopra citata.

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 necessita 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 degli immobili 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 suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

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

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: € 243.200,00

OFFERTA MINIMA: € 182.400,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 27 LUGLIO 2026 ore 12:30 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 28 LUGLIO 2026 ORE 11:00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: TORINO - VIA MONTECUCCOLI N.7

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT 32 W 08833 01002 000000 15806 PRESSO BANCA TERRITORI DEL MONVISO SC, SIGLABILE BTM;

GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net S.p.a. - www.spazioaste.it

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.

Gli immobili oggetto di vendita verranno intestati all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare gli immobili 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 25 (“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 12:30 del termine di presentazione delle offerte.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l’offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12:30 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 delibazione 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, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso **BANCA TERRITORI DEL MONVISO SC, SIGLABILE BTM**, le cui coordinate sono: **IT 32 W 08833 01002 0000000 15806 intestato a ESEC. IMM.RE N. R.G.E. 628/2024 TRIB. ORD. DI TORINO.**

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

È delegato **custode l'Avv. Claudia D'Ambrosi** (contattabile ai seguenti recapiti: mail: studiolegale@avvocatodambrosi.it; telefono: 011-535493). Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite potranno svolgersi dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9:00 alle ore 19:00 ed il sabato dalle ore 9:00 alle ore 13:00, previo accordo con il custode.

La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione “prenota visita immobile”.

Non potranno essere prese in considerazione richieste di visita provenienti da operatori professionali allorquando gli stessi dichiarino di agire per conto di altri soggetti, propri clienti.

- 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, Via Montecuccoli n.7.

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 in Via Montecuccoli n.7 nei seguenti giorni ed orari: lunedì/venerdì ore 9:00/13:00 – 14:00/18:00.

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 **28 LUGLIO 2026 alle ore 11:00**.

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 28 LUGLIO 2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio (31 LUGLIO 2026)**; 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 31 LUGLIO 2026 alle ore 11:00 o diverso orario conseguente all'estensione delle operazioni di gara.**

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.

PER IL CREDITORE FONDIARIO:

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore 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).

SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO:

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.

SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:

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:

- nonché 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.astegiudiziarie.it e www.tribunale.torino.it.

DISPONE

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

Torino, 15 maggio 2026

Il Professionista delegato

Avv. Claudia D'Ambrosi