

Dott. IVANO PAGLIERO
Commercialista
Corso Francesco Ferrucci n. 77/9 – 10138 TORINO
Tel.: 011.433.73.71 – Fax: 011.433.01.01

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 248/2025

Il professionista delegato dott. Ivano Pagliero, con studio in Torino, corso Francesco Ferrucci 77/9, nominato dal G.E. dott.ssa Ivana Peila con ordinanza in data 25 marzo 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 lotti:

..*

in Torino, al civico numero 16 di via Vincenzo Gioberti, nell'edificio a sette piani, sei dei quali fuori terra, oltre un piano interrato,

§

LOTTO 1

in comune di Torino, via Vincenzo Gioberti 16,

. al piano terra, posto auto scoperto di 13 mq.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del comune di Torino, foglio 1283, particella 181 subalterno 26 (*ex 12*) categoria C/6, consistenza mq.13, Via Gioberti Vincenzo n. 16, piano T, superficie catastale totale mq. 13, rendita catastale euro 63,78;

Coerenze:

a Nord-Ovest altro posto auto n. 7, a Nord-Est area di manovra del cortile comune, a Sud-Est altro posto auto n. 5, a Sud-Ovest muro di confine con altro condominio.

§

LOTTO 2

in comune di Torino, via Vincenzo Gioberti 16,

. al piano S1, posto auto coperto di 9 mq.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del comune di Torino, foglio 1283, particella 181 subalterno 37 (*ex 23*), categoria C/6, consistenza mq. 9, Via Gioberti Vincenzo n. 16, piano S1, superficie catastale totale mq. 9, rendita catastale euro 44,16;

Coerenze:

a Nord altro posto auto, a Est area di manovra comune, a Sud altro posto auto, a Ovest muro di confine con altro condominio.

§

LOTTO 3

in comune di Torino, via Vincenzo Gioberti 16,

. al piano S1, posto auto coperto doppio di 21 mq.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del comune di Torino, foglio 1283, particella 181 subalterno 47 (*ex* 33), categoria C/6, consistenza mq. 21, Via Gioberti Vincenzo n. 16, piano S1, superficie catastale totale mq. 21, rendita catastale euro 103,03;

Coerenze:

a Nord area di manovra comune, a Est altro posto auto e muro cantine, a Sud muro cantine, a Ovest muro di confine l'ascensore e le scale.

§

LOTTO 4

Il LOTTO 4 del presente avviso di vendita accorpa il lotto 4 (i) ed il lotto 5 (ii) della perizia depositata e delle successive integrazioni.

(i) In comune di Torino, via Vincenzo Gioberti 16,

. al piano primo (secondo f.t.), unità composta da tre uffici, un ripostiglio, un bagno con antistante disimpegno, altro ufficio collocato al di sopra del soppalco e pertinenziale cantina al piano cantinato.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del comune di Torino, foglio 1283, particella 181, subalterno 58, categoria A/10, consistenza vani 6, Via Gioberti Vincenzo n. 16, piano S1-1, superficie catastale totale mq. 134, rendita catastale euro 3.904,41;

Coerenze:

. l'ufficio: a Nord-Ovest altro ufficio del piano, vano scale pianerottolo comune, ascensore, altra U.I. di altro edificio, a Nord- Est vuoto su Via Assietta, a Sud-Ovest vuoto su via Gioberti, a Sud-Est altro ufficio di cui al lato Nord-Ovest;

. la cantina: a Nord-Ovest disimpegno ed altra cantina, a Nord-Est altra cantina, a Sud-Est altra cantina, a Sud-Ovest altra cantina.

(ii) In comune di Torino, via Vincenzo Gioberti 16,

. al piano primo (secondo f.t.), unità composta da due uffici, un ripostiglio, un bagno con antistante disimpegno, altro ufficio collocato al di sopra del soppalco e due pertinenziali cantine al piano cantinato.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del comune di Torino, foglio 1283, particella 181, subalterno 97, categoria A/10, consistenza vani 4,5, Via Gioberti Vincenzo n. 16, piano S1-1, superficie catastale totale mq. 88, rendita catastale euro 2.928,31;

Coerenze:

. l'ufficio: a Nord-Ovest vuoto su cortile, vano scale, ascensore, altra U.I. di altro edificio, a Nord-Est pianerottolo comune altro ufficio del piano, a Sud-Ovest vuoto su via Gioberti, a Sud-Est altra unità di altro edificio;

. la prima cantina cui si accede dalle stesse scale che danno accesso agli uffici, a Nord-Ovest Vano scale, a Nord-Est disimpegno, a Sud-Est altra cantina, a Sud-Ovest muro delle autorimesse.

. la seconda cantina cui si accede da un altro blocco scale sempre su via Gioberti, a Nord-Ovest altra cantina, a Nord-Est corridoio comune, a Sud-Est corridoio comune, a Sud-Ovest altra cantina.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio depositato con atto rogito notaio Dott. Pierangelo Martucci del 16 maggio 2006, repertorio numero 71157 e registrato a Torino il 26 maggio 2006 al numero 4578, il cui stralcio, circa i *vincoli di destinazione*, risulta essere riportato nella perizia del CTU ing. Alessandra Comoglio alla pagina 10.

STATO DI OCCUPAZIONE

I **LOTTI 1, 2, e 4** risultano attualmente locati con contratto di locazione della durata di anni sei (rinnovabile per ulteriori anni sei) a partire dal 1° agosto 2024 ed un canone annuo di euro 28.800,00, Detto contratto di locazione risulta regolarmente registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento e dunque è opponibile alla procedura.

Il **LOTTO 3** risulta di contro nella disponibilità dell'esecutato ed il G.E. ha già provveduto ad emettere l'ordine di liberazione a mezzo del custode (con spese a carico della procedura) nelle forme dell'art. 560 c.p.c.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto ing. Alessandra Comoglio) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

In base a quanto riferito sull'atto di provenienza l'edificio è stato realizzato ante 1° settembre 1967 e successivamente è stata rilasciata Licenza Edilizia numero 1158 prot. 1973 numero 545 in data 30 agosto 1973.

Sono state successivamente effettuate opere di ristrutturazione realizzate con varie DIA rispettivamente:

- numero 2003-9-10757 del 30 luglio 2003 (irreperibile presso l'Archivio edilizio del comune di

Torino);

- numero 2003-9-10757 del 25 marzo 2004 (che all'Archivio edilizio non compare nemmeno in elenco);

- numero 2005-9-9617 del 25 maggio 2005;

- numero 2006-9-2669 del 2 marzo 2006.

Sempre in base all'atto di provenienza è stata depositata domanda di agibilità protocollata il 27 giugno 2006 al numero 2006/2/8544.

Oltre alle citate pratiche sono state reperite le seguenti pratiche:

- numero 2006-2 8544 del 27-06-2006 Agibilità Prot. 2003/9/10757 del 30 luglio 2007;

- numero 2006-9-162669 del 2 marzo 2006 DIA.

CONFORMITA' EDILIZIA

Non conforme ma regolarizzabile.

Segnatamente, le due unità immobiliari costituenti il lotto 4 ed il lotto 5 della perizia depositata e successive integrazioni, sono state unite tramite una porta di passaggio.

Tale passaggio non risulta né autorizzato, né denunciato al catasto.

Dovrà quindi essere eliminato il varco abusivo, richiudendolo e riportando la situazione a quella assentita previe le pratiche edilizie del caso.

Per ripristinare la regolarità edilizia occorre presentare una CILA (o SCIA) in sanatoria, ove si denunci la presenza del collegamento abusivo e contemporaneamente se ne denunci la chiusura; è prevista una sanzione amministrativa di circa euro 1.000,00, oltre ai diritti di segreteria (fino ad euro 500,00).

Qualora si intenda conservare il varco abusivo regolandone la situazione edilizia, occorrerà operare una fusione immobiliare e, dunque, occorrerà presentare in comune una CILA in sanatoria per fusione con relative sanzioni amministrative (circa euro 1.000,00) oltre ai diritti di segreteria (fino ad euro 500,00).

Trattandosi di uffici occorrerà presentare una relazione che ne dimostri il requisito di "accessibilità" o di "adattabilità" (a seconda del tipo di attività lavorativa svolta) relativamente al superamento delle barriere architettoniche. La perizia rileva, altresì, quanto segue: "*... potrebbe (nel caso gli uffici fossero aperti al pubblico o vi lavorassero portatori di handicap) rendersi necessaria la realizzazione di un bagno per portatori di handicap e dovranno essere verificate ed eventualmente modificate le dimensioni di alcune porte e corridoi ... Il costo per realizzare le opere è difficilmente prevedibile. Occorre anche una verifica dei requisiti di sicurezza dei percorsi di fuga ...*".

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.

CONFORMITÀ URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO

Conformità titolarità/corrispondenza atti: l'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto ing. Alessandra Comoglio) risulta quanto segue.

Sono state rilevate le seguenti difformità.

Le due unità costituenti il lotto 4 e il lotto 5 della perizia depositata, sono state unite tramite una porta di passaggio.

Tale passaggio non risulta né autorizzato, né denunciato al catasto.

Dovrà quindi essere eliminato il varco abusivo, richiudendolo e riportando la situazione a quella assentita previe le pratiche edilizie del caso.

Nel ripristinare la muratura che divideva i due uffici sarà necessario che la muratura rispetti i requisiti di isolamento termico tra due unità ed isolamento acustico.

Dovranno quindi essere presentate le relative relazioni.

Qualora di contro si intenda conservare il varco abusivo regolandone la situazione catastale, occorrerà presentare una pratica DOCFA per fusione delle due unità.

I due subalterni diverranno uno solo e la planimetria risulterà unica.

Le planimetrie saranno modificate anche in base ad eventuali modifiche interne da realizzarsi per il superamento delle barriere architettoniche.

Sarà necessario pagare un tributo catastale di euro 50,00.

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.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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, si segnala che:

i LOTTI 1, 2 e 3, trattandosi di autorimesse, non sono dotate di certificazione;

il LOTTO 4 è dotato delle seguenti certificazioni:

(i) foglio 1283, particella 181, subalterno 58 (di cui al lotto 4 della perizia depositata) è dotato di certificazione energetica Certificazione n° 2023 31 43730067 valida fino al 23 febbraio 2034 - Classe A1;

(ii) foglio 1283, particella 181, subalterno 97 (di cui al lotto 5 della perizia depositata) è dotato di certificazione energetica Certificazione n° 2021 209689 0051 valida fino al 26 marzo 2031 - Classe B.

SPESE CONDOMINIALI

Si invitano gli interessati all'acquisto a ricavare il dato dalla perizia in atti alle pagine 8, 9 e 10 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

Gli immobili 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 dell'immobile 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*.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO 1

PREZZO BASE: euro 9.600,00

OFFERTA MINIMA: euro 7.200,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 1.000,00

*

LOTTO 2

PREZZO BASE: euro 9.000,00

OFFERTA MINIMA: euro 6.750,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 1.000,00

*

LOTTO 3

PREZZO BASE: euro 30.000,00

OFFERTA MINIMA: euro 22.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 1.000,00

LOTTO 4

PREZZO BASE: euro 313.400,00

OFFERTA MINIMA: euro 235.050,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 1.000,00

*

PER TUTTI I LOTTI IN VENDITA

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12.00 del 14 settembre 2026 con le precisazioni di cui *infra*

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 15 settembre 2026 ore 16,00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: corso Francesco Ferrucci 77/9

CAUZIONE, PER CIASCUN LOTTO, PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT36X0883301000000000015809

GESTORE DELLA VENDITA: AsteGiudiziarie Inlinea SPA – www.astetelematiche.it

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

*

PER TUTTI I LOTTI IN VENDITA

- 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 **per ciascun lotto** 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 14 settembre 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 per ciascun lotto 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 la Banca dei Territori del Monviso s.c., le cui coordinate sono: **IBAN: IT36X088330100000000015809 intestato a “Esecuzione Immobiliare RGE 248/2025 Tribunale 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

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino con uffici in Torino, corso Francia 81 (tel. 011482822; email: richieste.visite@ivgpiemonte.it; sito internet www.astagiudiziaria.com).

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 possono essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 09.00 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 Francesco Ferrucci 77/9.

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 Francesco Ferrucci 77/9.

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 15 settembre 2026 alle ore 16,00**.

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 15 settembre 2026 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 18 settembre 2026 alle ore 16,00**, salva estensione automatica di tre minuti decorrenti dall'ultima offerta sino all'aggiudicazione definitiva.

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.

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).

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 data di scadenza del termine di 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 e www.astegiudiziarie.it.

Torino, 21 maggio 2026

Il professionista delegato

Dott. Ivano Pagliero