

Cristina Lanzo
Dottore Commercialista
Consulente Tecnico del Giudice
P.zza A. Peyron 28
10.143 TORINO
Tel.: 011482960 - 0114373060
Fax: 011489699
E mail: c.lanzo@studiolanzo.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 442/2025**

La sottoscritta dottoressa Cristina Lanzo con studio in Torino Piazza Peyron n. 28 delegato dal G. E. dr.ssa Ivana PEILA con ordinanza di delega in data 31 maggio 2026 promossa da **KERMA SPV S.R.L. contro ESECUTATA AAAAAAA**

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015 **per il giorno 20 novembre 2026 ore 15.00 in Torino Piazza A. Peyron 28** tramite la piattaforma www.spazioaste.it di Astalegale.net s.p.a. del seguente immobile:

LOTTO UNO

IN PIENA PROPRIETA' NEL COMUNE DI FROSSASCO (TO) con accesso da Strada Campagnola n. 5:

Un complesso immobiliare edificato sull'ente urbano di 10.955,00 mq catastali con entro stanti i seguenti beni immobili:

- **Un FABBRICATO adibito a Casa di Cura** elevato a due piani fuori terra, catastalmente così distribuito:
 - **Piano terreno (1° f.t.):** ingresso su locale ospiti (attualmente zona bar), n. 2 uffici, ambulatorio, sala polivalente, servizi igienici, cucina, soggiorno comune, locale soggiorno/tv, locale pranzo, n. 5 camere con servizio igienico interno ad uso esclusivo, servizio igienico comune, corridoio, locale di culto, corridoio, n. 16 camere con servizio igienico interno ad uso esclusivo, corridoio, locale personale assistenza, bagno comune con antibagno, locale soggiorno/tv, locale pranzo con cucinino di nucleo, locale personale assistenza, bagno

assistito, locale centrale termica e portico, oltre ad un basso fabbricato posto nel cortile adibito a camera mortuaria e locale caldaia.

- **Piano primo (2° f.t.):** locale attualmente composto di due camere, servizio e disimpegno.

I piani sono tra loro collegati mediante due scale interne.

- **Un ALLOGGIO** posto al piano primo (2° f.t.) attualmente composto di: ingresso su soggiorno, angolo cottura, due camere, bagno con antibagno.

Si precisa che l'alloggio sopra descritto è stato unito al locale di sgombero (oggi composto da due camere, servizio e disimpegno) al piano primo (sub.6).

- **Un MAGAZZINO** posto al piano seminterrato rispetto il cortile, attualmente composto da ingresso, locale lavanderia e n. 3 locali deposito.

- Si precisa che il magazzino è stato oggetto di interventi edilizi non denunciati.

Il tutto formante un sol corpo, è posto alle coerenze (secondo l'attuale mappa catastale) di: Strada Campagnola, mappali n.ri 118, 178, 204, 219, 217, 123, 124 et 127 del Foglio 6.

Dati Catastali

I beni sopra descritti sono censiti come segue:

Catasto Terreni

- Foglio 6 n. 119 – Ente Urbano di ha 1 are 09 ca 55 senza intestazione.

L'ente urbano è così censito dall'impianto meccanografico dell'01.12.1976.

Catasto Fabbricati

- **Foglio 6 n. 119 sub. 3** (magazzino) - categoria C/2 - classe U - consistenza 150,00 mq (superficie catastale 146,00 mq) - rendita catastale: € 185,93.

L'unità sopra indicata è così censita dalla data di meccanizzazione dell'impianto (30.06.1987).

La distribuzione interna rappresentata negli elaborati grafici non corrisponde ai luoghi per intervenute modifiche interne non denunciate in linea edilizia.

- **Foglio 6 n. 119 sub. 5** (alloggio) - categoria A/2 - classe 2 - consistenza 5,5 vani – superficie

catastale 144,00 mq (totale escluse aree scoperte 136,00 mq) - rendita catastale: € 383,47.

L'unità deriva dalla soppressione del bene Foglio 6 n. 119 sub. 1 eseguita con variazione del 12.02.2000 n. L01049.1/2000 per scorporo e unione al sub. 6.

La distribuzione interna rappresentata negli elaborati grafici corrisponde ai luoghi.

- **Foglio 6 n. 119 sub. 6** (casa di cura) - categoria B/1 - classe U - consistenza 4.883,00 mq (superficie catastale 1.574,00 mq) - rendita catastale: € 7.061,21.

L'unità deriva dalla soppressione del bene Foglio 6 n. 119 sub. 2 eseguita con variazione dell'01.03.2000 n. B00297.1/2000 per ampliamento.

La distribuzione interna rappresentata negli elaborati grafici non corrisponde ai luoghi per intervenute modifiche interne non denunciate in linea edilizia.

Ai beni sopra descritti è associato, secondo la banca dati catastale, il bene comune non censibile Foglio 6 n. 119 sub. 4 costituito dal giardino esterno.

Le unità risultano tutte intestate al precedente proprietario.

Regolamento condominiale

Gli immobili non sono compresi in un edificio condominiale.

Situazione occupazionale

Alla data del sopralluogo del perito estimatore le unità risultavano libere nonché inutilizzate da diverso tempo ed il Giudice dell'Esecuzione ha già emesso l'ordine di liberazione a mezzo del custode (con spese a carico della procedura), nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c..

Vincoli giuridici

Dalla perizia di stima agli atti del geom. Ylenia SAGGIN si rileva che: “ *Non sussistono vincoli urbanistici e/o storico-artistici che possano limitare la trasferibilità dei beni periziandi, sussiste tuttavia un atto di Vincolo a rogito Notaio Giovanna IOLI del 28.10.1997 rep. 30597 racc. 1924, trascritto l'08.11.1997 ai n.ri 5355-6609 (cfr. doc. 16).*

L'atto è stato stipulato a favore del Comune di Frossasco, contro i Sigg. OMISSIS OMISSIS e OMISSIS

OMISSIS.

Con la scrittura privata suddetta è stato stipulato quanto segue:

Omissis - “si impegnano a non sopraelevare in futuro nessuna delle parti costituenti il complesso, né quelle esistenti attualmente né quelle di cui al progetto inviato al Comune di Frossasco con domanda presentata il 18.01.1997 prot. 251 fascicolo 7/97”.

La vendita dei periziandi beni dovrà quindi, esser sottoposta a tutte le clausole, condizioni, vincoli ed obblighi nascenti dal succitato atto di vincolo che l’aggiudicatario dovrà dichiarare di ben conoscere impegnandosi, per sé e per i suoi successori o aventi causa, ad osservarli e rispettarli.

Si ritiene opportuno segnalare che la domanda presentata in data 18.01.1997 prot. 251 fascicolo 7/97 non risulta esser presente agli atti dell’archivio Edilizio”

Si rileva inoltre che “I beni oggetto di procedura sono sottoposti ai vincoli ed agli obblighi contenuti nella Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Frossasco mediante l’atto rogato dal Segretario Comunale in data 21.03.1984 rep. 332, trascritta il 15.05.1984 ai n.ri 2487-2866 (cfr. doc. 17).

La Convenzione ha stabilito la tipologia edilizia e le caratteristiche architettoniche degli edifici da edificare ed ha regolamentato le modalità di attuazione dello strumento urbanistico relativamente gli oneri e le aree in cessione per l’urbanizzazione primaria e secondaria.

La vendita dei periziandi beni dovrà quindi, esser sottoposta a tutte le clausole, condizioni, vincoli ed obblighi nascenti dalla succitata Convenzione Edilizia che l’aggiudicatario dovrà dichiarare di ben conoscere impegnandosi, per sé e per i suoi successori o aventi causa, ad osservarli e rispettarli.”

Situazione urbanistica ed edilizia

Dalla perizia di stima agli atti del geom. Ylenia SAGGIN si rileva che “

Il comparto di cui al LOTTO 1 è stato probabilmente edificato nei primi anni '80.

La prima pratica presente nell’archivio edilizio risulta esser l’abitabilità parziale rilasciata con Autorizzazione n. 94/1993 del 25.01.1994 (cfr. doc. 21).

Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- *Concessione Edilizia n. 149/95 dell'08.02.1996 per la ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato esistente (cfr. doc. 22);*
- *Concessione Edilizia in variante n. 70 del 09.12.1997 per ampliamento casa di riposo con realizzazione di due nuclei RAF per 40 ospiti (cfr. doc. 23);*
- *Concessione Edilizia in variante n. 269 del 13.03.1998 per ampliamento casa di riposo con realizzazione di due nuclei RAF per 40 ospiti – variante alla Concessione n. 70 del 09.12.1997 (cfr. doc. 24);*
- *Concessione Edilizia n. 220 del 02.02.1999 per ampliamento casa di riposo con realizzazione di due nuclei RAF per 40 ospiti – variante alla Concessione n. 269 del 13.03.1998 (cfr. doc. 25);*
- *Autorizzazione di usabilità dell'08.06.1999 (cfr. doc. 26).*

Le pratiche edilizie sopra elencate sono quelle consegnate dall'Ufficio tecnico del Comune competente.

(..)

Il CTU segnala che nei titoli consultati sono indicate le pratiche edilizie probabilmente inerenti la costruzione del fabbricato in oggetto ovvero la Licenza Edilizia n. 124/82 del 06.10.1982, la Licenza Edilizia n. 154/82 dell'01.03.1983, la Licenza Edilizia n. 24/84 del 09.04.1984 e la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 190 dell'01.04.1986.

Dalle informazioni assunte dal Tecnico Comunale, si riferisce che le suddette pratiche non risultano esser presenti nell'Archivio, pertanto nulla si può riferire in merito. (..)

CONFORMITÀ EDILIZIA

Circa il magazzino sub. 3:

L'unità è stata probabilmente oggetto di diverse pratiche edilizie.

Presso l'Archivio Edilizio del Comune di Frossasco non è stato possibile reperire le suddette pratiche poiché non presenti.

L'unità è rappresentata nella tavola grafica della Concessione Edilizia n. 269 del 1998. Rispetto quanto rappresentato nella tavola suddetta l'unità presenta alcune difformità interne inerenti la diversa distribuzione degli spazi interni.

Il magazzino è attualmente composto di ingresso, locale lavanderia e n. 3 locali deposito. (...)

Circa l'alloggio sub. 5

L'unità è stata probabilmente oggetto di diverse pratiche edilizie.

Presso l'Archivio Edilizio del Comune di Frossasco non è stato possibile reperire le suddette pratiche poiché non presenti.

L'unità è rappresentata nella tavola grafica della Concessione Edilizia n. 269 del 1998.

Si precisa che l'unità è conforme rispetto quanto rappresentato nella tavola grafica sopra indicata.

Si segnala che è stato rimosso il muro divisorio tra l'unità sub. 6 e l'unità sub. 5 con la contestuale creazione di unico locale posto al piano primo. (...)

Circa la casa di riposo sub. 6:

Il piano terreno è conforme a quanto legittimato dalla Concessione Edilizia n. 220 del 1999 ad eccezione della rimozione della originaria porta di ingresso del locale personale assistente (posto a nord) con contestuale apertura di detto locale sul corridoio.

È stata inoltre trasformata la cucina (lato nord) in locale personale assistenza. Nel locale ospiti (lato sud) è stato creato un locale bar.

La porzione del piano primo risulta difforme a quanto legittimato nella Concessione n. 220 del 1998 poiché il locale spogliatoio è stato unito all'adiacente locale magazzino, il locale deposito igienici è stato trasformato in camera ed è stato creato un servizio igienico dotato di tutti i sanitari. (...)

Si segnala inoltre che è stato rimosso il muro divisorio tra l'unità sub. 6 e l'unità sub. 5 con la contestuale creazione di unico locale al piano primo.”.

Dalla documentazione agli atti, si rileva che la costruzione del complesso immobiliare è stata effettuata

in base ai seguenti titoli abilitativi: Licenzia Edilizia n. 118/1973 in data 23 gennaio 1975 e variante n. 114/1981 del 24 settembre 1981 e successive varianti e concessioni edilizie, come rilevato dal perito estimatore.

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 non risulta che l'alloggio e la Casa di Riposo siano dotati del detto attestato; il magazzino non rientra nelle categorie obbligate.

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto geom. Ylenia SAGGIN, consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.tribunale.torino.it e www.asteanunci.it.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. **La vendita è soggetta ad imposta di registro.**

* * * * *

e per il giorno 20 novembre 2026 ore 15.30 in Torino Piazza A. Peyron 28 tramite la piattaforma www.spazioaste.it di Astalegale.net s.p.a. del seguente immobile:

LOTTO DUE

IN PIENA PROPRIETA' NEL COMUNE DI FROSSASCO (TO):

Due APPEZZAMENTI DI TERRENO adiacenti il complesso di cui al lotto uno di complessivi 3.054,00 mq catastali – coerenti in corpo unico con: Strada Campagnola, mappali n.ri 119 (area del complesso sopra indicato - oggetto di procedura), 123, 124, 70, 133, 132, 131, 130 et 129 del Foglio 6.

Dati Catastali

I beni sopra descritti sono censiti come segue:

Catasto Terreni

Foglio 6 n. 127 – prato di classe 2 – are 15 ca 73 – Reddito Dominicale € 6,50 – Reddito Agrario €

5,28.

Il terreno è così censito dall'impianto meccanografico dell'01.12.1976.

Foglio 6 n. 128 – prato di classe 2 – are 14 ca 81 – Reddito Dominicale € 6,12 – Reddito Agrario € 4,97.

Il terreno è così censito dall'impianto meccanografico dell'01.12.1976.

Le unità risultano tutte intestate al precedente proprietario.

Situazione occupazionale

Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione o comodati d'uso gratuito a nome della debitrice esecutata

Vincoli giuridici

Dalla perizia di stima agli atti **del geom. Ylenia SAGGIN** si rileva che: “ *Non sussistono vincoli urbanistici e/o storico-artistici che possano limitare la trasferibilità dei beni periziandi.* ”

Si rileva inoltre che “ *I beni oggetto di procedura sono sottoposti ai vincoli ed agli obblighi contenuti nella Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Frossasco mediante l'atto rogato dal Segretario Comunale in data 21.03.1984 rep. 332, trascritta il 15.05.1984 ai n.ri 2487-2866 (cfr. doc. 17).* ”

La Convenzione ha stabilito la tipologia edilizia e le caratteristiche architettoniche degli edifici da edificare ed ha regolamentato le modalità di attuazione dello strumento urbanistico relativamente gli oneri e le aree in cessione per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

La vendita dei periziandi beni dovrà quindi, esser sottoposta a tutte le clausole, condizioni, vincoli ed obblighi nascenti dalla succitata Convenzione Edilizia che l'aggiudicatario dovrà dichiarare di ben conoscere impegnandosi, per sé e per i suoi successori o aventi causa, ad osservarli e rispettarli. ”

Per una più accurata descrizione dei terreni e della loro situazione si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto geom. Ylenia SAGGIN, consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.tribunale.torino.it e www.asteannunci.it.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. **La vendita è soggetta ad**

imposta di registro.

* * * * *

Si segnala che il vincolo del fondo patrimoniale evidenziato nella relazione di stima è stato sciolto limitatamente agli immobili siti in Frossasco con il citato annotamento del 28/01/2008 trascritto ai n.ri 866/62.

Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti pro-quota sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti. La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche. La vendita forzata 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

* * * * *

PREZZO BASE:

LOTTO UNO: €. 2.478.000,00 (duemilioni quattrocento settantottomila/00),

LOTTO DUE: €. 6.800,00 (seimilaottocento/00),

OFFERTA MINIMA:

LOTTO UNO: €. 1.858.500,00 (unmilione ottocento cinquantottomilacinquecento/00)

LOTTO DUE: €. 5.100,00 (cinquemilacento/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:

LOTTO UNO €. 10.000,00 (diecimila/00)

LOTTO DUE €. 500,00 (cinquecento/00)

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento d'importi con decimali.

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA ENTRAMBI I LOTTI:

19 NOVEMBRE 2026 ore 12.00;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA:

LOTTO UNO: 20 NOVEMBRE 2026 ore 15.00

LOTTO DUE: 20 NOVEMBRE 2026 ore 15.30

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Torino Piazza A. Peyron 28

CAUZIONE: PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT74L 02008 01113 00010 74467 53

GESTORE DELLA VENDITA: Astelegale.net S.p.A. - www.spazioaste.it

PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON È PREVISTO E NON È 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 delle 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 19 novembre 2026.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12.00 del giorno di cui sopra.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 32/2015, deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;

- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento **non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta)** con la precisazione che nel caso in cui all'udienza di 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 UNICREDIT s.p.a. le cui coordinate sono: **IBAN IT74L 02008 01113 00010 74467 53**, intestato a Tribunale di Torino Esecuzione immobiliare n.

442/2025.

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 ritorno, 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.

È 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** (tel. 011482822; email: richieste.visite@ivgpiemonte.it).

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati, nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

La richiesta di visita potrà essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone “prenota visita immobile” con l’inserimento dei dati richiesti.

Le visite degli immobili potranno essere fissate 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.

- 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, Piazza A. Peyron 28**.

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, Piazza A. Peyron 28.

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:

LOTTO UNO 20 novembre 2026 alle ore 15.00.

LOTTO DUE 20 novembre 2026 alle ore 15.30.

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..

Nel caso non vengano presentate né offerte né istanze di assegnazione verrà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'articolo 631 c.p.c. o dell'articolo 164 bis disp att. 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 20 novembre 2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà il giorno 23 novembre 2026 alla stessa ora**; 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 definitiva, stilando apposito verbale, all'udienza fissata il **23 novembre 2026 dopo l'epilogo della gara**.

Tutti i partecipanti riceveranno, dal gestore della vendita telematica, comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

B.3 DICHIARAZIONI 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 e/o autocertificazione);

c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio

B.4 VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO.

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in unica soluzione **entro il termine indicato nell'offerta.**

Il residuo prezzo deve essere versato nel termine di cui sopra tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.

In caso di **mutuo fondiario**, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore dovrà depositare presso il delegato, tramite pec, 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. 385/93, subentrare nel contratto di mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici 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, e comunque **in caso di mancanza di creditore fondiario**, 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.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e

compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario.

Il relativo conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo email.

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 e/o di mancato deposito della dichiarazione antiriciclaggio, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c. p. c.. In caso di mancato o insufficiente pagamento delle spese non si procederà alla predisposizione del decreto di trasferimento. 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 che l'aggiudicatario dovrà far pervenire sottoscritta con il proprio consenso.

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.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso, omesso in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente, o del creditore fondiario se intervenuto, sarà:

- (a) pubblicato sul portale delle vendite pubbliche almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita
- (b) almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, pubblicato unitamente al suo estratto e alla relazione peritale sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net, www.asteannunci.it e www.tribunale.torino.it.

Il professionista delegato,

DISPONE

come da delega in atti, che il creditore procedente, o il creditore fondiario se intervenuto, provveda al pagamento del contributo unificato di € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita e trasmetta al sottoscritto delegato i documenti necessari per attestare l'avvenuto pagamento almeno 60 giorni prima dell'udienza di vendita.

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute, e le eventuali istanze di assegnazione e di dare i provvedimenti conseguenziali per la

prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino, 23 giugno 2026

*Il Professionista delegato
Dott. Cristina Lanzo*