

Studio legale
Avv. Valeria Pagano
C.so Francia, 9 – 10138 – TORINO
Tel. 011/43.30.187 – 43.31.746
Fax. 011/070.82.29

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Valeria Pagano**, con studio in Torino, C.so Francia n. 9, delegata per le operazioni di vendita relative alla procedura esecutiva immobiliare **R.G.E n. 1933/2016** dal G.E. Dott.ssa Ester Marongiu, come da provvedimento in data 02/05/2023, **cui è stata riunita** la procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 704/2024** con provvedimento del **G.E. Dott.ssa Silvia Semini** in data 21/11/2024

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 del seguente immobile:

LOTTO UNICO

in Comune di Moncalieri (TO), strada del Redentore n. 13:

Grande villa indipendente sita nella collina di Moncalieri, libera a quattro lati con giardino di pertinenza esclusivo, autorimessa esclusiva di grandi dimensioni e piscina.

L'edificio è stato realizzato alla fine degli anni Settanta ed è parte del Comprensorio "Il Redentore".

La villa è elevata a due piani fuori terra ed un piano interrato; si distribuisce su sei livelli (interpiani) collegati da scala interna. Sono presenti i seguenti piani e livelli di piano:

- piano interrato e seminterrato (S1);
- piano terra e rialzato (T);

- piano primo/mansardato (1°) (anch'esso disposto su due livelli corrispondenti a mezza rampa di scale).

Il piano rialzato è composto di: ingresso su grande cucina living, camera da letto padronale, due camere, doppi servizi e corridoio.

Il piano terra (disposto su un dislivello di mezza rampa di scale rispetto al piano terreno) è composto di: salone di circa 40 mq, camera, studio, due bagni, disimpegno, cucina e ripostiglio. Il piano terra affaccia sul porticato lato piscina; Questa porzione di immobile si presenta allo stato originario dell'epoca di costruzione (fine anni Settanta).

Al piano seminterrato sono presenti i seguenti locali: un'ampia autorimessa di circa 80 mq, due cantine, lavanderia, centrale termica, ripostiglio e disimpegno.

Al piano interrato: taverna con camino, locale di sgombero, cucina, bagno.

Il piano primo è mansardato ed è composto di: soggiorno, due camere, due bagni, lavanderia e due balconi. Nelle planimetrie contenute nella perizia, elaborate a seguito del rilievo eseguito durante il sopralluogo, si evidenzia la distribuzione interna dell'immobile.

La villa in oggetto è un immobile di pregio in parte in discreto stato di conservazione (piano terra, piano rialzato) ed in parte con necessità di procedere ad interventi di manutenzione per presenza di infiltrazioni. Al piano primo interrato, vi è la presenza di segni e manifestazioni infiltrative con ammaloramento superficiale delle pareti; un'infiltrazione dal tetto ha danneggiato il palchetto di un locale al piano primo mansardato che risulta rigonfio e distaccato. Inoltre, *il portico con affaccio verso valle presenta degradi materici all'intradosso del solaio di copertura con parziali distacchi di intonaco per i quali si consiglia di intervenire celermente per evitare lo sfondellamento parziale: si invita alla messa in sicurezza di quest'area, evitando il passaggio di persone e animali fino alla conclusa verifica delle porzioni incoerenti e in distacco ancora presenti e potenzialmente pericolose.* Gli impianti sono allo stato originario e sono presenti delle carenze in ambito di efficienza energetica. Il tetto, viste le problematiche infiltrative presenti, deve essere verificato in particolare nel

posizionamento delle tegole e della faldaleria.

L'immobile in vendita è posto alle complessive coerenze: Strada del Redentore 13 Moncalieri (TO), mappali 93, 190, 85 e 90 del foglio 4.

Superficie commerciale complessiva 609,00 mq.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTANO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE: L'immobile è parte del comprensorio immobiliare "il Redentore" ed è assoggettato a tutte le norme di destinazione del terreno stesso e dei servizi comuni, quali previsti nell'apposito regolamento depositato con verbale a rogito Notaio Perron Cabus Mario in data 27/06/1963, reg. a Torino il 16/07/1963 al n. 2007 e trascritto a Torino il 23/07/1963 ai nn. 29976/23832, modificato con atti a rogito Notaio Barberis in data 18/04/1972, reg. a Torino il 05/05/1972, n. 15673.

Il lotto era assoggettato alla convenzione per il piano consensuale di lottizzazione intervenuto con il comune di Moncalieri con atto a rogito Notaio Perron Cabus Mario in data 10/01/1967, reg. a Torino il 21/01/1967 al n. 3398 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino in data 10/02/1967 ai nn. 7093/5438. La durata della convenzione era di 15 anni.

Si vedano più nel dettaglio le pagg. 3 e 5 della perizia in atti datata 25/03/2025 ed il Regolamento del Comprensorio in atti.

Si consiglia al futuro acquirente di contattare l'Amministratore del Comprensorio per il dettaglio e l'aggiornamento delle spese ordinarie e straordinarie e per la quantificazione degli oneri a suo carico.

ULTERIORI AVVERTENZE:

In relazione all'allacciamento idrico, si riferisce che i proprietari degli immobili adiacenti (civici 11 e 9) hanno separato le loro utenze dal contatore comune all'immobile in oggetto per godere di servizi autonomi, stipulando due contratti con la SMAT al fine di contabilizzare i propri consumi. Il futuro acquirente potrà continuare ad usare la tubazione vecchia che sarà lasciata in sito sino al pozzetto SMAT (il contatore è posizionato nel pozzetto sito in viale dei Pioppi davanti al civico n. 4).

Si evidenzia infine che è presente una zona del porticato che deve essere messa in sicurezza per rischio caduta di fondelli del solaio sovrastante. Il futuro acquirente dovrà far verificare da un'impresa la presenza di ulteriori pignatte in distacco, verificando le porzioni incoerenti e in distacco ancora presenti e potenzialmente pericolose. Tale situazione è determinata dalle infiltrazioni provenienti dal tetto (di cui si è detto anche supra).

DATI CATASTALI: Catasto Fabbricati del Comune di Moncalieri: Foglio 4, n. 91, sub. 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 27,5 vani, sup. catastale 541 mq (esclusa aree scoperte 522 mq), rendita € 2.613,27, STRADA DEL REDENTORE n. 13 Piano S1-T - 1 (**abitazione**); **Foglio 4, n. 91, sub. 2**, categoria C/6, classe 1, consistenza 78 mq, STRADA DEL REDENTORE n. 13 Piano S1 (**autorimessa**). **Catasto Terreni del Comune di Moncalieri, sezione Revigliasco: Foglio 4, n. 91, ente urbano di 1.863 mq (terreno su cui insiste l'immobile): il mappale nasce dalla soppressione del mappale 92 – vigneto di 843 mq - e dalla variazione del mappale 91 – vigneto di 1.020 mq;** sull'estratto di mappa catastale l'abitazione è graffiata al terreno suddetto ed è, pertanto, ad essa correlato.

L'intestazione catastale non è aggiornata.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperta Arch. Cristina Ginepro) risulta quanto segue:

In relazione all'art. 29, comma 1 bis, L. 52/1985 (come modificato dal d.l. 78/2010, convertito dalla L. 122/2010), si riferisce che la scheda catastale è difforme dallo stato di fatto per modifiche interne e di facciata.

Inoltre, non è rappresentata la piscina la cui variazione deve essere dichiarata sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni con una rappresentazione topografica.

Costi di regolarizzazione: parcella professionista, presentazione variazione catastale: € 1.000,00; presentazione diritti segreteria € 140,00.

Si evidenzia che gli importi riportati sono indicativi e dovranno essere confermati in fase di variazione catastale.

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 beni mobili.

Per la liberazione dell'immobile a spese e cura della procedura è necessaria istanza dell'aggiudicatario come previsto dall'art. 560, 6° comma c.p.c., nella sua formulazione precedente all'entrata in vigore del D.Lgs. 149/2022 (essendo stata la presente procedura esecutiva instaurata prima del 28 febbraio 2023).

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione dell'immobile, dovrà provvedere a depositare la relativa richiesta al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

In tal caso il Giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento e il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c..

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE: Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperta Arch. Cristina Ginepro) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti:

- nulla osta n. 89 del 25/05/1973;
- permesso di Costruire n. 497 del 15/10/1974;
- successivo Permesso di Costruire n.715 del 19/03/1979.

Con l'autorizzazione a domanda di condono n. 3868 del 1986 (pubblicato all'albo pretorio il 10/05/1995 al n. 1255) sono state condonate le difformità rispetto alla variante presentata comprendenti: l'aumento della superficie utilizzata ad autorimessa; la realizzazione di locali abitativi al piano primo mansardato.

Con concessione n. 114/95 dell'11/05/1995 sono state autorizzate modifiche interne ed esterne per la realizzazione di due unità immobiliari distinte. Il progetto prevedeva anche la trasformazione della scala interna con inversione delle rampe

di salita e discesa.

Le opere in progetto sono state realizzate parzialmente: sono state realizzate le aperture al piano mansarda e modificata la disposizione della scala, l'assetto planimetrico interno è invece differente dal progetto presentato.

In forza di concessione 658/91 è stata realizzata la piscina nel giardino.

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato con nulla osta del 16/10/1986 limitatamente ai locali di cui alla concessione edilizia originaria (ed escludendo espressamente i locali oggetto di condono, ovvero la porzione di immobile nel sottotetto).

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile presenta delle difformità per modifiche interne e per modifica della destinazione d'uso di alcuni locali. Sono, inoltre, presenti alcune difformità di facciata (aperture della finestra del bagno al piano rialzato e modifica delle aperture dei locali nel sottotetto). Le difformità riscontrate potranno essere sanate con la presentazione di un PdC in sanatoria da effettuarsi a cura di un professionista tecnico abilitato.

Costi di regolarizzazione: parcella professionista, presentazione pratica edilizia in sanatoria: € 3.500,00; presentazione diritti segreteria comune di Moncalieri (TO): circa € 408,00; sanzione amministrativa minima: € 516,00 (da quantificare in sede di presentazione);

Si evidenzia che la procedura e i costi di sanatoria sopra riportati sono indicativi e dovranno essere confermati da specifica istruttoria da effettuare presso l'Ufficio Tecnico.

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.

GIUDIZIO DI CONFORMITA'

L'immobile presenta delle difformità per modifiche interne e per modifica della destinazione d'uso di alcuni locali. Sono, inoltre, presenti alcune difformità di facciata.

L'immobile non è attualmente commerciabile poiché lo stabile è stato realizzato in forza dei titoli suddetti, ma le modifiche subite avrebbero richiesto il rilascio di un permesso di costruire o titolo equivalente.

Con l'ottenimento della concessione in sanatoria di cui si è detto potrà essere nuovamente garantita la commercialità del bene per le vendite successive a quella giudiziaria.

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 risulta che l'immobile oggetto di vendita non è dotato del detto attestato.

ULTERIORI PRECISAZIONI

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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**

PREZZO BASE: € 516.000,00

OFFERTA MINIMA: € 387.000,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 4.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 02 novembre 2026 ore 13,00
con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 03 novembre 2026
ore 10,00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: TORINO, C.SO FRANCIA N. 9

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT 39 I 02008 01118
000106779169 (Banca Unicredit S.p.A. - cc intestato “ E. I. 1933/2016
TRIBUNALE DI TORINO”)

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.

L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso.

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di "posta elettronica certificata" dell'offerente.

La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da distinte fasi ovvero:

1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;
2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui infra);
3. invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita è pubblicato il "**Manuale utente per l'invio dell'offerta**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione.

Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 (*"Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta"*), precisandosi che anche la

ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.

Quanto a ciò si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.

Una volta inviata l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

= il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;

= in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15. Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 13,00 del 02 novembre 2026.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 13,00 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.** intestato **“E. I. 1933/2016 TRIBUNALE DI TORINO”** le cui coordinate sono: **IBAN: IT 39 I 02008 01118 000106779169.**

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 alla sottoscritta, Avv. Valeria Pagano (con studio in Torino, C.so Francia n. 9, tel. 011.433.01.87 – 011.433.17.46, e-mail valeriapagano@studiolegaleruggeri.it).

Le attività di custodia saranno svolte dalla sottoscritta professionista anche avvalendosi di ausiliari.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il professionista delegato ai recapiti di cui sopra per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia

e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite dell'immobile potranno essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

- B -

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio, in Torino, C.so Francia n. 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, C.so Francia n. 9, previo appuntamento telefonico.

B.2 – OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero al normale indirizzo di "posta elettronica certificata" utilizzato per presentare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno **03 novembre 2026 alle ore 10,00.**

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 03 novembre 2026 ore 10,00, al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio, il giorno 06 novembre 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 06 novembre 2026 alle ore 10,00 e seguenti (salvo autoestensione della 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'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.

L'aggiudicatario dovrà versare nel 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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, per pagare il prezzo di aggiudicazione, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile, ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (<https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/>) o essere richiesto al custode.

* * * *

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge:

= almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.torino.it.

Torino, 24 luglio 2026

Il professionista delegato

Avv. Valeria Pagano