

Notaio Gaetano La Placa
C.so Re Umberto n. 15, Torino 10121
Tel. 011/5625862

gaetano.laplaca@postacertificata.notariato.it
laplacaesecuzioni@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
TERZO AVVISO DI VENDITA

Procedura R.G. n. 10703/2023

Il professionista delegato Notaio Gaetano La Placa con studio in Torino, C.so Re Umberto n. 15, nominato dal G.I. dott.ssa Simona Gambacorta con ordinanza notificata in data 19/02/2025 ,

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 Trofarello (TO), Via Rigolfo n. 13/B, piena proprietà 1/1:

- alloggio dislocato su due livelli piano secondo (3° f.t.) e piano terzo-sottotetto (4° f.t.) collegati tra loro mediante una scala interna, composto al piano secondo (3° f.t.) di ingresso verso soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere, disimpegno e bagno e al piano terzo-sottotetto (4° f.t.) di un vano unico destinato a camera e bagno. Il tutto alle coerenze di: cortile, altra proprietà, cortile, vano scala e altra proprietà. Costituisce pertinenza dell'unità sopra descritta un vano sottoscala ad uso cantina posto al piano interrato coerente con: vano scala, corridoio comune, muro perimetrale verso cortile e altra unità.

- autorimessa posta al piano terra (1° f.t.) avente accesso dal cortile e costituita da un unico vano coerente con: area manovra/cortile e muri verso altre proprietà per tre lati.

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale con annesso box auto.

Le unità in questione sono parte di un comparto costituito da tre unità abitative e due autorimesse aventi accesso dal cancello carraio distinto in loco con il civico 13/B. Detto accesso è raggiungibile dalla Via Rigolfo attraverso un passaggio posto al lato destro dell'edificio del civico n. 13. L'interno 13B è segnalato da apposita cartellonistica stradale. Dal cancello carraio si accede ad un cortile servente le due autorimesse ivi prospettanti e la scala di accesso all'edificio abitativo.

Il comparto è destinato all'abitazione di tipo civile e nel complesso presenta uno stato manutentivo discreto nonché compatibile con la tipologia edilizia.

L'autorimessa in trattazione è collocata nel suddetto basso fabbricato ed è costituita da un unico vano accessibile mediante portone basculante in ferro non automatizzato. La pavimentazione è in battuto di cls e le pareti sono prive di finiture particolari e/o di rivestimenti. L'unità è dotata di impianto elettrico per l'illuminazione interna. L'alloggio è collocato al piano secondo (3° fuori terra) del fabbricato abitativo e ha accesso dal vano scala comune. Detta scala è a rampa unica e non è dotata di ascensore. Le ridotte dimensioni del vano scala e la forma non consentirebbero neppure una futura installazione di un impianto di sollevamento.

L'unità si distribuisce su due livelli collegati tra loro mediante una scala interna. Al piano secondo (3° f.t.) sono presenti l'ingresso verso il soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere, disimpegno e bagno ed al piano terzo (4° f.t.) un unico vano mansardato destinato a camera e bagno.

L'alloggio è accessoriato anche di cantina pertinenziale costituita dal sottoscala al piano interrato.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno con pannello centrale in vetro, gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera e interposte persiane battenti in legno. I bagni sono dotati di tutti i sanitari e quello al piano secondo è accessoriato di doccia mentre l'altro al piano mansardato di vasca. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia e dichiarato funzionante. Il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sono garantiti da autonoma caldaia a gas installata nelle scale comuni. La caldaia deve esser oggetto di interventi di adeguamento relativamente lo scarico dei fumi. Nel complesso l'unità presenta un discreto stato manutentivo.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Come indicato nella perizia dal CTU i beni in trattazione sono parte di un piccolo comparto costituito da tre unità abitative e due autorimesse privo di regolamento condominiale e amministratore. Non risulta sussistere nessun atto che regolamenti l'uso delle parti comuni definite tali per legge, uso e consuetudine e/o che disciplini la suddivisione delle relative spese.

E' stato riferito da una parte processuale al CTU che le spese comuni sono suddivise per numero di alloggi.

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Trofarello come segue, e precisamente:

ALLOGGIO Foglio 4 n. 129 sub. 6, Categoria A2 classe 2° - vani 8 – superficie catastale 159,00 mq (al netto aree scoperte 159,00 mq) – Rendita € 1.094,89, Via Rigolfo n. 13 Trofarello (TO), piano S1-2-3

AUTORIMESSA Foglio 4 n. 339 sub. 2, Categoria C6 classe 2° - consistenza 14 mq – superficie catastale 15 mq – Rendita € 78,81 Via Rigolfo n. 13 Trofarello (TO), piano T.

Si precisa che la numerazione civica attuale, come indicato dal CTU è Via Rigolfo n 13 B Trofarello (TO).

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Patrizia Addesa del 12.6.2024) risulta quanto segue

L'autorimessa non presenta difformità catastali.

Circa l'alloggio il CTU riferisce che l'unica irregolarità rilevata riguardava il servizio igienico del piano sottotetto poiché mancava il relativo disimpegno.

Con integrazione di perizia datata 4.1.2025 il CTU riferisce che le Parti hanno effettivamente realizzato il disimpegno del servizio igienico, ma senza porre in essere l'illuminazione e l'areazione forzata della zona ove collocato il wc. **La realizzazione del muro divisorio rende l'immobile conforme in linea catastale, ma l'assenza di luce e areazione forzata all'interno della zona wc non consente di poter certificare la regolarità dal punto di vista edilizio.**

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

Alla data del sopralluogo da parte del CTU, eseguito il 07/03/2024, l'immobile oggetto della presente vendita era occupato da una delle parti processuali. Presso l'Agenzia delle Entrate – a nome degli odierni condidenti – non risultano registrati contratti di locazione o comodati d'uso a favore di terzi ed aventi ad oggetto i beni in trattazione.

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

La liberazione dell'immobile sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Geom. Patrizia Addesa del 12.6.2024 e relazione integrativa del 4.1.2025) risulta quanto segue:

PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' EDILIZIA

Con riferimento all'accesso atti eseguito il 09/05/2024 presso il competente Ufficio Tecnico Comunale si riferisce che i beni sono parte di un complesso edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

-Per l'autorimessa l'unica pratica edilizia presente agli atti comunali è la n. 34 del 1978 presentata

per le modifiche dell'intero basso fabbricato ove collocata. La pratica è corredata di domanda di autorizzazione edilizia presentata dalla proprietà dell'epoca con annesso progetto e di una richiesta di integrazione del Comune a cui non è stato dato corso. La pratica è stata poi archiviata senza esito. -l'alloggio è stato oggetto di modifiche interne e recupero del sottotetto ai fini abitativi legittimati dal Permesso di Costruire n. 20/2011 del 05/12/2011 (pratica n. 57/2011). L'intervento è stato legittimato previo vincolo di inalienabilità e indivisibilità del sottotetto al sottostante alloggio statuito con atto a rogito Notaio Paolo BONOMO del 07/07/2011 rep. 35075.

Per le opere di variante al suddetto Permesso con la contestuale sanatoria delle modifiche interne al piano secondo è stata poi presentata la Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 25 del 31/01/2013. Il Certificato di Abitabilità è attestato per "silenzio/assenso" a seguito della domanda presentata il 02/04/2014.

Si segnala che nell'atto di provenienza a favore degli odierni condividenti e nella SCIA n. 25 del 31/01/2013 viene indicato che l'alloggio è stato oggetto di modifiche interne legittimate dalla Denuncia di Inizio Attività del 13/08/1998.

Nei registri cartacei del Comune non risulta nessuna DIA presentata in data 13/08/1998. L'archivio edilizio del 1998 non è informatizzato ed è verosimile che la pratica suddetta sia stata registrata erroneamente. Nel corso del procedimento per cui è vendita le parti hanno realizzato il disimpegno del servizio igienico al piano sottotetto, senza porre in essere l'illuminazione e l'areazione forzata nella zona ove collocato il wc. La realizzazione del muro divisorio ha reso l'immobile conforme in linea catastale ma l'assenza di luce e di areazione forzata all'interno della zona wc non consente di poter certificare la regolarità dal punto di vista edilizio, cosiccome evidenziato nell'integrazione di perizia da parte del CTU.

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

Come indicato dal CTU il bene oggetto della presente procedura è parte di un compendio immobiliare edificato su un'area la cui destinazione risulta esser compatibile con quella del PRGC vigente.

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 non è dotato del detto attestato in quanto quello rinvenuto - ossia Attestato di Certificazione Energetica n. 2013 100579 0001 del 24/01/2013, classe "D" – è scaduto.

Il CTU segnala altresì che non risulta esser stato trasmesso al SIPEE Piemonte nuovo Certificato aggiornato e in corso di validità.

DIRITTI REALI E DI GODIMENTO

Non sussiste alcun atto trascritto avente ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sui beni in trattazione (es. usufrutto, diritto di abitazione, ecc.).

VINCOLI URBANISTICI E STORICO-ARTISTICI

Non sussistono né vincoli storico-artistici né vincoli di natura urbanistica che possano limitare il trasferimento delle unità oggetto di vendita. Sussiste un vincolo edilizio di inalienabilità e indivisibilità del sottotetto e tale locale non potrà esser separato dal sottostante alloggio come statuito con l'atto a rogito Notaio Paolo BONOMO del 07/07/2011 rep. 35075 racc. 18149 – trascritto il 12/07/2011 ai n. 18555-29257. Il sottotetto dell'unità in trattazione è stato oggetto di un recupero ai fini abitativi concesso previo il vicolo sopra indicato.

GRAVAMI DERIVANTI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Il terreno ove edificato il comparto compendiante il bene in trattazione non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

SPESE PARTI COMUNI

E' stato riferito da una parte processuale al CTU che le spese comuni sono suddivise per numero di alloggi.

PROVENIENZA

L'immobile oggetto della procedura *de qua* è di proprietà delle parti processuali per la quota pari a ½ ciascuno in virtù dell'atto di compravendita a rogito Notaio Paolo BONOMO del 13/06/2002 rep. 26933 racc. 11912 - trascritto il 09/07/2002 ai n.ri 19825-29108

FORMALITA' NON CANCELLABILI

Come indicato dal CTU non sussistono formalità pregiudizievoli da cancellare.

Si segnala che non costituisce formalità di pregiudizio e non sarà cancellabile la domanda di divisione giudiziale originata dal presente giudizio e, precisamente domanda giudiziale di divisione dell'8.6.2023 rep. 7036/2023, trascritta con presentazione n. 24 del 4.2.2025 reg. gen. 4252, reg. part. 3235

Non potrà altresì esser cancellato il vincolo edilizio sopra già indicato trascritto il 12/07/2011 ai n. 18555-29257, atto rogito Notaio Paolo Bonomo del 07/07/2011 rep. 35075, racc. 18149. Il vincolo è stato trascritto a favore del Comune di Trofarello ed è opponibile a terzi.

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: € 150.000,00 (eurocentocinquantamila/00)

OFFERTA MINIMA: € 112.500,00 (eurocentododicimilacinquecento/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.500,00 (eurotre milacinquecento/00)

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 15.12.2025 ore 10:00 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 16.12.2025 ore 10:00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: C.so Re Umberto n. 15, Torino presso lo studio del

Notaio Gaetano La Placa professionista delegato alle operazioni di vendita

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT52L0200801046000107302865

GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - www.astetelematiche.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 10:00 del 15.12.2025.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 10:00 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 spa, le cui coordinate sono: IBAN IT52L0200801046000107302865, intestato a "RG N. 10703/2023 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 (15.12.2025 ore 10:00).

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.

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

A.7 VISITA IMMOBILE

La visita dell'immobile è affidata 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 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 l'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino.

- 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 Re Umberto n. 15.

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 lo studio del professionista delegato in C.so Re Umberto n. 15, Torino nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

B.2 – OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

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

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno 16.12.2025 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 16.12.2025 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio e, quindi, il 19.12.2025**; in caso di rilancio presentato nei 3 (tre) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 3 (tre) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

Alla scadenza del termine della gara o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata per il **giorno 19.12.2025 alle ore 10.00**.

L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

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

B.3 – DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE E DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario, entro il versamento del saldo prezzo, dovrà dichiarare:

- a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;
- b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio);
- c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio (si veda il punto B.5 per il dettaglio);

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta, così come il fondo spese indicato dal professionista delegato.

IN PRESENZA DI CREDITORE FONDIARIO:

In caso di richiesta ex art. 41 d.lgs. 01.09.1993 n. 385 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario al più tardi all'udienza in cui è disposta l'aggiudicazione di ogni singolo lotto, quest'ultimo dovrà depositare con modalità telematica, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati:

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

SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO:

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

accessori e le spese.

SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:

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

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario, nella misura del 20 % del prezzo di aggiudicazione.

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 del fondo spese versata 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.

IN ASSENZA DI CREDITORE FONDIARIO:

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, nella misura del 20 % del prezzo di aggiudicazione.

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 del fondo spese versata 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, **nel termine fissato per il versamento del prezzo**.

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.

Ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata. Pertanto, gli eventuali aggiudicatari interessati all'applicazione di detta norma dovranno far pervenire al professionista delegato, in tempo utile per la menzione nel decreto di trasferimento, copia autentica del contratto di finanziamento stipulato con la Banca.

* * * *

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 lì 30.9.2025

Il professionista delegato
Notaio Gaetano La Placa