

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SANDRA BELIGNI

NOTAIO

Torino – C.so Vittorio Emanuele II, 78

Tel. 011/5604149 – fax 011/5561226

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE II CIVILE

AVVISO DI VENDITA

Procedimento di divisione R.G. n. 2515/2024

La sottoscritta dr. Sandra BELIGNI Notaio in Torino, con studio in corso Vittorio Emanuele II n. 78, nominata dal Giudice dr.ssa Anna Castellino con ordinanza in data 11 novembre 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 dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Immobili, facenti parte del fabbricato di civile abitazione sito in Comune di PAVAROLO (TO), Via Maestra civico numero 46 (Strada comunale da Bardassano a Pavarolo) angolo Via S. Sebastiano e precisamente:

a) al piano rialzato (primo fuori terra): alloggio composto di ingresso, soggiorno, cucina, una camera, ripostiglio (trasformato in studio) e bagno, coerenti: vano scala, altro alloggio del piano, cortile comune e giardino comune;

- al piano seminterrato: locale ad uso cantina, coerenti: corridoio di accesso, altra cantina e giardino comune a due lati;

b) allo stesso piano seminterrato: locale ad uso autorimessa, coerenti: corridoio delle cantine, altra autorimessa, cortile, giardino ed altra cantina.

DATI CATASTALI

Dette entità immobiliari risultano censite all'Ufficio del Territorio di Torino - Comune Censuario di **Pavarolo** - Catasto Fabbricati - come segue:

Foglio 6 numero 475 subalterno 1, Via Bardassano n. SNC, piano S1-T, categoria A/2, classe 1, vani 4,5, R.C.Euro 360,23;

Foglio 6 numero 475 subalterno 6, Via Bardassano n. SNC, piano S1, categoria C/6, classe 2, metri quadrati 33, totale metri quadrati 44, R.C.Euro 119,30.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio alla pagina 24) risulta che i dati catastali

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



e la planimetria relativi all'unità immobiliare abitativa non sono pienamente conformi allo stato di fatto e sarà necessario presentare una variazione catastale, mentre per il locale autorimessa i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto.

Pertanto, dato atto di quanto sopra, si segnala che sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione della durata di anni quattro a partire dal 01/10/2022 al 30/09/2026 e PROROGA EX LEGE di anni quattro, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Moncalieri il 27/09/2022 al n. 4480, ma la conduttrice ha comunicato di voler liberare l'immobile in oggetto.

Sono in corso verifiche da parte del custode circa la regolarità di versamento dei canoni.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In ordine alla regolarità urbanistica degli immobili, si dà atto, che la costruzione del fabbricato compendiate le unità immobiliari in oggetto è stata realizzata sulla base delle seguenti Licenze Edilizie rilasciate dal Comue di Pavarolo:

- . numero 35/72/A in data 20 dicembre 1972;
- . numero 2/74 in data 29 gennaio 1973;
- . numero 95/74 in data 2 ottobre 1974;
- . numero 2/76 in data 26 febbraio 1976.

La licenza di abitabilità è stata rilasciata dal Comune di Pavarolo in data 9 novembre 1978 numero 22/78.

Il tutto come risulta dalla Consulenza tecnica d'ufficio in cui il perito ha dato atto che, sussistono irregolarità edilizie da sanare a cura e spese dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

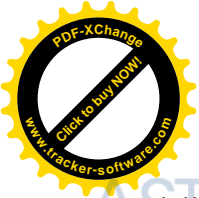
Agli atti della procedura risulta che l'immobile abitativo sia dotato dell'attestato di certificazione energetica, numero 2022 204126 0032, ma che lo stesso è stato annullato/invalidato.

SPESE CONDOMINIALI

Si invitano gli interessati all'acquisto a ricavare il dato dalla perizia in atti ovvero a richiedere aggiornamenti al Custode giudiziario: si fa in ogni caso espresso richiamo ai limiti di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

FORMALITA' NON CANCELLABILE

Si precisa, inoltre, che risulta trascritta una domanda giudiziale presso l'Agenzia del Territorio di Torino 2, in data 6 marzo 2024 ai numeri 9459/7148, che non sarà cancellabile in forza del trasferimento a favore della parte aggiudicataria, ma sarà da ritenersi inefficace in quanto superata



dallo stesso decreto di trasferimento.

ULTERIORI PRECISAZIONI

Sono comprese le ragioni, i diritti e le accessioni che per legge, uso e destinazione competono alla suddetta unità immobiliare sull'area e su tutte le parti del fabbricato che sono da ritenersi comuni ai sensi degli art. 1117 e ss.

Il trasferimento segue l'osservanza dei seguenti atti:

- . Regolamento di condominio allegato all'atto ricevuto dal Notaio Carlo Vicario in data 6 giugno 1978 repertorio numero 120419/21149, registrato a Torino il 26 giugno 1978 al numero 30449;
- . atto di compravendita ricevuto dal Notaio Giorgio Perotti in data 22 luglio 1983 repertorio numero 137830, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 28 luglio 1983 ai numeri 17580/14376;
- . di atto a rogito Notaio Benvenuto Gamba in data 1° febbraio 2005 repertorio numero 162843/39682, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Torino 2 in data 11 febbraio 2005 ai numeri 6672/4482, con il quale vennero costituite servitù di passaggio pedonale e carraio e servitù di passaggio di tubazioni in sottosuolo a favore dei fondi siti in Comune di Pavarolo censiti al Catasto Terreni Foglio 6 mappali 819, 821 e 823;
- . di atto a rogito Notaio Emanuela Lazzerini in data 10 ottobre 2005 repertorio numero 6563/4857, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Torino 2 in data 28 ottobre 2005 ai numeri 51450/32406, con il quale venne costituita servitù di passaggio sopra e sottosuolo a favore del fondo sito in Comune di Pavarolo censito al Catasto Terreni Foglio 6 mappali 896 e 897.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al T.U. Di cui al D.P.R. 2001/380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Si precisa inoltre che nel trasferimento è compreso il *diritto di comproprietà* sulle parti comuni, come stabilito nel regolamento di condominio e nei rogiti di provenienza.

La vendita è a corpo non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

- prezzo base: Euro 80.000,00
- offerta minima: Euro 60.000,00
- aumenti minimi in caso di gara: Euro 2.000,00
- termine di presentazione delle offerte: lunedì 16 febbraio 2026 ore 12.00;
- data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute ovvero, qualora non sia



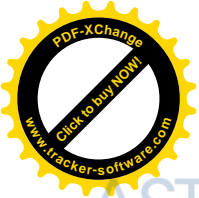
pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: ore 9.30 del 17 febbraio 2026 in Torino, corso Vittorio Emanuele II n. 78;

- data, ora e luogo e inizio operazioni di vendita: 17 febbraio 2026 al termine dell'apertura e disamina delle offerte pervenute in Torino, Corso Vittorio Emanuele II n. 78;
- IBAN C.C. per deposito cauzione: IT52 P088 3301 0020 0000 0011 547 su Banca Territori del Monviso S.C.;
- Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie InLinea S.p.A.;
- data, ora e luogo termine operazioni di vendita: venerdì 20 febbraio 2026 e alla stessa ora (salvo autoestensione).

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

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

CHI PUÒ PARTECIPARE. Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita. **Persone fisiche:** indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa" e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale. **Società e altri enti:** denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente. **Offerte plurisoggettive:** quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. **Offerta ex art. 579 comma 3 cpc:** soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o



per persona da nominare.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato al seguente indirizzo: presso il proprio studio, in Torino, c.so Vittorio Emanuele II n. 78.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

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, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'apposito 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 apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

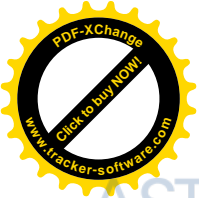
Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione "FAQ", e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine. **Si precisa, a pena di inammissibilità dell'offerta, che: 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.**

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta; l'offerta si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 12,00 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. 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.

Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo p.e.c. di



trasmissione dell'offerta.

Contenuto dell'offerta

Oltre ai dati e ai documenti già indicati al superiore paragrafo, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, i tempi e le modalità del saldo prezzo ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione.

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, aperto presso Banca Territori del Monviso S.C., le cui coordinate IBAN sono: IT52 P088 3301 0020 0000 0011 547.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell'offerta.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati dall'offerente nell'offerta di acquisto.

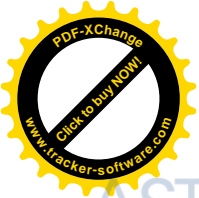
Pagamento del bollo

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali" seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

Assistenza e informazioni

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (IV piano scala C – atrio) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica; informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.



MODALITA' DELLA VENDITA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare 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.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c. p. c.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal Professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara telematica, che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà inizio il giorno martedì 17 febbraio 2026** al termine dell'apertura e disamina delle offerte pervenute **e terminerà il giorno venerdì 20 febbraio 2026 alla stessa ora**; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di tre minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione).

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

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

Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

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.



VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "GIUDIZIO DI DIVISIONE RG n. 2515/2024" consegnato presso lo studio del Professionista delegato.

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.

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

Insieme al prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione delle formalità.

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

Tutte le informazioni relative all'immobile posto in vendita sono reperibili senza spese presso lo studio del Delegato, presso il Custode, presso il Punto Informativo Vendite Giudiziarie, presso il Tribunale di Torino, C.so Vittorio Emanuele II n. 130 – Torino, ingresso su Via Giovanni Falcone, scala C – piano IV – ATRIO- nei seguenti orari: martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 10,30 alle ore 12,30.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'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 (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

Si precisa che l'immobile è affidato in custodia allo stesso Professionista delegato alla vendita, il quale, per le attività di custodia, si avvale, quale propria ausiliaria, della società „SERVIZIO CUSTODIE“, presso Studio Legale Frascà e Colleghi, c.so Giacomo Matteotti n. 42, 10121 - Torino, tel. 011/[19.82.61.65](tel:01119826165) e 011/[19.82.61.27](tel:01119826127), e.mail: fra.mor.servizi@gmail.com.



Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito telefonico la suddetta società, per ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti. Non potranno essere prese in considerazione richieste di visita provenienti da operatori professionali allorquando gli stessi dichiarino di agire per conto di altri soggetti, propri clienti.

Le visite degli immobili richieste dagli interessati, sono fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP);
- 2] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte in forma integrale e per estratto unitamente alla perizia in atti sui siti internet www.tribunale.torino.it.

DISPONE

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

Torino, lì 27 novembre 2025

Il Professionista delegato Notaio Sandra Beligni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®