

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Dott.ssa Ylenia Calciti, dottore commercialista con studio in Torino, Corso Svizzera n. 30, delegato per le operazioni di vendita relative **all'espropriazione immobiliare (Cartabia)** **R.G. 131/2024+132/2024** dal G.E. Dott.ssa Anna Castellino con ordinanza del 22/11/2024

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 – TORINO, VIA QUINCINETTO N°1, PIENA PROPRIETA'

Oggetto della vendita è la piena proprietà di un'unità a civile abitazione sito nel Comune di Torino, Via Quincinetto n°1, angolo Strada Lanzo n.c. 90, con cantina di pertinenza, è più precisamente:

- al piano secondo (3° f.t.): alloggio distinto con il numero arabo undici (11) nella numerazione condominiale, composto di tre vani intercomunicanti, con servizio; coerenze: Strada Lanzo, Lotto "10", pianerottolo, vano scale, Lotto "12", via Quincinetto;
- al piano interrato: locale ad uso cantina distinto con il numero arabo sette (7) nella numerazione condominiale; coerenze: sottosuolo di strada Lanzo, cantina n. 8, corridoio comune, cantina n. 6.

L'unità immobiliare oggetto di trasferimento fa parte di uno stabile elevato a tre piani fuori terra, oltre ad un piano interrato destinato a cantine. Lo stabile è servito un'unica scala priva di ascensore. Impianti: impianto elettrico in parte sottotraccia con frutti ad incasso ed in parte esterno in canaline di plastica (il CTU non è in grado di dichiarare se questo risulti eventualmente a norma); impianto di riscaldamento: autonomo, caldaia murale installata in cucina ed utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria; presenti radiatori a colonna.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è di circa mq 77.

Dati catastali

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U., come segue:

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>z.c.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>vani</i>	<i>Sup.</i>	<i>R.C.</i>
1057	170	18	3	A/4	2	2,5	77mq	€161,39

Torino (To) Via Quincinetto n°1 - piano 2-S1;

I suddetti dati risultano aggiornati a seguito della variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie (mq 77).

I suddetti dati risultano aggiornati a seguito della variazione del 14/02/2006 pratica n°TO0065615 per modifica identificativo per allineamento mappe (n°30923.5/2006). I precedenti identificativi catastali erano Foglio 32, part 114, sub 18.

I suddetti dati risultano aggiornati a seguito della variazione del 4/6/1986 in atti dal 16/12/1988 (n°4195/1984) per fusione delle due unità immobiliari censite al Foglio 32, numero 114 e subb 10 e 13.

Provenienza

L'unità è pervenuta agli esecutati per la nuda proprietà e per l'usufrutto e quindi congiuntamente per la piena proprietà, con atto di compravendita a rogito Notaio Cignetti Pierluigi di Ivrea rep. 148527/20490, registrato a Ivrea il 28/09/2000 al n. 3112 serie 1/V, trascritto presso l'A.d.E. di Torino1 in data 05/10/2000 ai nn. 35422/21269.

Stato di occupazione

L'unità oggetto di pignoramento è libera e nella disponibilità del Custode.

Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri di natura giuridica, gravanti sugli immobili

Trattandosi di locali facenti parte di edificio condominiale, sono da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare, quali risultano da Regolamento di Condominio, nonché per legge uso e destinazione siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini. La vendita avverrà con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile, formante il presente lotto, attualmente si trova.

Situazione urbanistica: Secondo il vigente PRGC, l'immobile risulta ubicato in zona urbana consolidata residenziale mista M1, normata dagli artt. 8 e 12 delle N.T.A.

Regolamento di Condominio

In base alla lettura del titolo di provenienza ed alle verifiche effettuate presso l'A.d.E. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1, per lo stabile risulta trascritto il Regolamento di Condominio depositato come allegato "A" all'atto a rogito Notaio Alessio SANTORO rep. 272785/31532 del 06/06/1984, registrato a Torino il 25/06/1984 al n. 34550, trascritto a Torino1 il 25.06.1984 ai nn. 17010/13217. Ai sensi dell'art. 2 il complesso immobiliare risulta composta da: a) corpo di fabbrica avente ingresso pedonale e carraio dal civico n. 1 di via Quincinetto elevantesi a tre piani f.t. compreso il piano terreno, oltre ad un piano interrato; b) area di proprietà privata contraddistinta in planimetria dalla sigla A/1; c) cortile comune. Nelle planimetrie e tabelle millesimali allegate al regolamento di Condominio, i locali pignorati risultano identificati con il n. 11 l'alloggio al piano secondo ed con il n. 7 la cantina e ad essi competono le seguenti carature millesimali: 119/1000 per

tab. "A" quota di comproprietà e compartecipazione spese sulle parti comuni; 178/1000 pper tab. "B" quota di compartecipazione spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria della scala.

Si rimanda ad una lettura integrale del regolamento di condominio allegato alla perizia del CTU, in particolare del capitolo "PARTICOLARI" a pag. 4, dove si precisa in riferimento al lotto oggetto di stima quanto segue: *"il lotto 11 ha l'uso esclusivo del tratto di ballatoio distinto con la sigla y, unicamente per stendere la biancheria."*.

Oneri condominiali

Dalle informazioni ricevute dallo studio di Amministrazione risulta un debito condominiale pari a complessivi Euro 5.552,78 così composti: Gestione ordinaria 2024/2025 Euro 901,39, Ripristino Pilastrini (anno 2024) Euro 732,56, Gestione ordinaria 2023/2024 Euro 1.358,82, Saldi di esercizio precedenti Euro 2.560,01. Preventivo gestione ordinaria 2025/2026 Euro 878,22.

Si precisa che l'aggiudicatario dovrà farsi carico, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, della situazione debitoria e del pagamento delle spese condominiali limitatamente alla gestione condominiale in corso ed all'anno solare precedente, da richiedere all'amministratore di Condominio.

Accertamento regolarità edilizie

PRATICHE EDILIZIE: In base alla documentazione resa consultabile dall'archivio edilizio del comune di Torino (sistema EDIFICATO) si è potuto accertare che il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, in virtù delle seguenti pratiche edilizie: pratica edilizia prot. 1913-1-00490 per costruzione di casa a due piani con rilascio del permesso n. 520 del 1913; pratica edilizia prot. 1922-1-00142 per ampliamento e sopraelevazione con rilascio del permesso n. 222 del 06/05/1922.

CONFORMITÀ EDILIZIA: il CTU segnala che da un esame esterno del fabbricato e delle parti comuni e all'interno dell'alloggio e della cantina, l'unità immobiliare non presenta difformità che possano essere ostative ad un eventuale trasferimento ai sensi del DPR 380/2001. Per ricostruire lo stato legittimo dell'immobile occorre fare riferimento alle pratiche edilizie ed in particolare al progetto di sopraelevazione di cui al prot. 1922-1-00142, rispetto al quale si segnalano le seguenti difformità: diverso perimetro dell'U.I., poiché l'attuale zona ingresso era originariamente parte del pianerottolo del vano scala comune; chiusura del vano porta tra la zona ingresso ed il bagno; realizzazione di nuovi tramezzi ad ampliamento del bagno ed apertura di un vano/passata in muratura credibilmente portante; chiusura di vani porta di comunicazione con altri locali, oggi non facenti parte dell'U.I. pignorata (accorpo/scorpo di locali tra U.I. adiacenti); chiusura solo all'interno di finestra affacciante su via Quincinetto; altezza netta interna rilevata di 2,7 m circa

(2,65 m per il locale bagno) a fronte di 3,30 m autorizzati. Il CTU non avendo reperito pratiche edilizie successive alla pratica di sopraelevazione del 1922, si ritiene che le modifiche sopra descritte siano state realizzate senza titolo e che siano solo in parte mantenibili. Non è stato possibile per il CTU accertare l'epoca di realizzazione degli interventi. In riferimento alla difformità di cui al punto 1, si precisa che il regolamento di condominio, trascritto presso l'A.d.E. e risalente al 1984, descrive il lotto pignorato con l'attuale consistenza, per cui la zona di ingresso già a partire dal 1984 era parte dell'alloggio. Le difformità relative al servizio igienico descritte ai punti 2 e 3 non possono essere mantenute in quanto l'alloggio allo stato attuale è privo del necessario antibagno. Occorrerà pertanto che parte aggiudicataria provveda, in alternativa al ripristino dello stato autorizzato, alla realizzazione di un tramezzo con vano porta ad oggi mancante. Per l'ampliamento del bagno è stato inoltre aperto un varco all'interno di una muratura portante, per cui dovrà essere incaricato un professionista abilitato affinché verifichi l'idoneità statica dei lavori eseguiti. In riferimento all'accorpo/scorporo di locali con unità immobiliari adiacenti di cui al n. 4 e chiusura di vano finestra al n. 5, credibilmente realizzate nel 1984, epoca in cui è stata presentata in catasto variazione n. 4195 per soppressione dei subb. 10 e 13, dovrà essere presentata pratica edilizia in sanatoria. In riferimento alla diversa altezza interna dei locali non è stato possibile per il CTU accertare se sia stato realizzato un controsoffitto o se effettivamente il piano sia stato realizzato con un'altezza inferiore rispetto a quanto autorizzato. Si precisa in ogni caso che l'attuale altezza interna dei locali rispetta al normativa igienico-edilizia vigente. Previa realizzazione dell'antibagno, parte aggiudicataria, a propria cura e spese, dovrà pertanto incaricare un professionista abilitato affinché si interfacci con il comune di Torino - Ufficio Edilizia Privata al fine di definire quale sia l'iter edilizio amministrativo più opportuno da seguire per poter sanare gli interventi sopra descritti realizzati senza titolo edilizio e pertanto da considerarsi violazione edilizia. Si precisa inoltre che per il fabbricato non è stata reperita agibilità/abitabilità. La pratica edilizia in sanatoria sarà soggetta a sanzione amministrativa (credibilmente pari a circa € 1.000,00, ma in ogni caso da definirsi con il Comune), oltre ad oneri professionali e tributi, non solo per la pratica comunale ma anche per quella catastale, nonché per le indagini in punto alla modifica strutturale. 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.

CONFORMITA' CATASTALE: il CTU riferisce che la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi come rilevati dallo scrivente nel corso del sopralluogo e come rappresentati

nell'elaborato planimetrico. L'aggiudicatario a propria cura e spese, dovrà presentare denuncia di variazione catastale Doc.Fa.

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ.

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 risulta dotato di attestato di prestazione energetica.

Il tutto come ampiamente e dettagliatamente descritto nella perizia agli atti.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto consultabile sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.torino.it e www.astegiudiziarie.it.

Vendita soggetta a registro e iva, se dovuti.

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

1) LOTTO UNICO - prezzo base: **Euro 26.000,00 (ventiseimila/00);**

offerta minima: **Euro 19.500,00 (diciannovemilacinquecento/00);**

rilancio minimo in caso di gara: **Euro 1.000 (mille/00);**

2) termine per il deposito delle offerte telematiche: **entro il 11/05/2026 ore 12.30** esclusivamente in via telematica mediante il Portale delle Vendite Pubbliche;

3) data ora per l'apertura delle buste (telematiche) e disamina di eventuali offerte pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita avverrà il giorno **12/05/2026 alle ore 09.30** accedendo al portale con la propria area riservata;

4) inizio della gara competitiva: **inizio 12/05/2026 alle ore 9,30 – fine 15/05/2026 ore 9,30 (durata 3 giorni)** salvo auto-estensione;

5) aggiudicazione del lotto avverrà il giorno **15/05/2026 ore 9,30** accedendo al portale con la propria area riservata;

6) CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO;

7) IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT30X0200830830000107275357 (Unicredit Spa);

7) Gestore della Vendita: Aste Giudiziarie Inlinea Spa - Portale del gestore della vendita telematica: 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 12.30 del 11/05/2026.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l’offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12.30 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 deliberazione 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 Banca Unicredit S.p.A., le cui coordinate sono: IBAN IT30X0200830830000107275357, intestato a RG 131/2024+132/2024 TRIB.TO.

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
DELEGATO**

L'immobile è affidato in custodia al sottoscritto professionista delegato. Le attività di custodia saranno svolte dal sottoscritto professionista anche avvalendosi di ausiliari.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il professionista delegato ai seguenti recapiti Tel 0117497466 – email procedure.esecutive.tribunale@gmail.com, 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 Corso Svizzera n°30. Le parti potranno collegarsi virtualmente all'area riservata del sito gestore della vendita per visualizzare la gara telematica.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate presso il proprio studio in Torino Corso Svizzera n°30.

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 12/05/2026 alle ore 09.30.

Il professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle offerte.

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

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 12/05/2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio 15/05/2026 alla stessa ora**; in caso di rilancio presentato nei 3 (tre) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 3 (tre) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai partecipanti tramite

posta elettronica certificata e/o SMS.

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata per il **giorno 15/05/2026 alle ore 09.30**.

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.

CON ART. 41 TUB

PER IL CREDITORE FONDIARIO:

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati:

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

= sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

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. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i cui oneri sono

definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal professionista delegato.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

B.5 – DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)

Ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., **nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza**, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Unitamente alla dichiarazione di cui sopra, il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica cd. antiriciclaggio di cui sopra.

B.7 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

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

* * * *

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

= almeno 45 giorni prima della 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, 24/02/2026

Il Professionista delegato

Dott.ssa Ylenia Calciti