

**PROFESSIONISTA
DELEGATO
AVV. GIUSEPPE PENSI
RECAPITI
VIA PIETRO MICCA 9
TEL. 340 8252610**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA**

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 156/2021 (riunita procedura RGE 471/24)
Il professionista delegato avv. Giuseppe Pensi con studio in Torino, via Pietro Micca n. 9, nominato dal G.E. dott.ssa Alonzo con ordinanza in data 30.05.2025, modificata in data 12.06.2025, con la quale, tra l'altro, è stato escluso dalla vendita l'immobile indicato con la lettera D nella perizia depositata in atti,

**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 PRIMO IMMOBILE A:

In Comune di Salbertrand (To), frazione Oulme, via Luigi Gros attualmente senza numero civico, ma già facente parte del civico numero 27 con altro immobile di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura che ha mantenuto il suddetto civico 27:

= porzione di fabbricato da destinarsi ad uso abitazione, nell'attuale stato di fatto con alcune lavorazioni ed opere impiantistiche ancora da ultimare, con area di terreno pertinenziale, avente accesso pedonale dalla predetta pubblica via, nonché accesso pedonale e carraio attraverso la medesima area di terreno, rispetto alla quale risulta elevato in parte ad un piano fuori terra oltre sottotetto ed, in parte, a due piani fuori terra sottotetto, fra loro collegati internamente per mezzo di rampe di scala e, più precisamente, risulta così composto [in analogia ai documenti in linea edilizia e catastale, l'indicazione dei livelli di piano di cui infra viene assunta con riferimento al sedime dell'area di pertinenza, posta a quota più bassa rispetto al piano strada]:

= al piano terreno (1° fuori terra): locale ad uso soggiorno, un vano ripostiglio ed un bagno;

= al medesimo piano terreno (1° fuori terra): un locale ad uso magazzino;

= al piano primo (2° fuori terra): ingresso-disimpegno, due camere, un bagno e tre locali sottotetto ad uso sgombero;

= al piano secondo (3° fuori terra): un locale sottotetto ad uso sgombero;

il tutto formante unico corpo posto alle seguenti coerenze generali, salvo più esatte, [di seguito descritte assumendo come riferimento il piano ideale su cui giace la maggiore superficie dell'area di terreno pertinenziale]: sottosuolo via Luigi Gros, proprietà del fabbricato particella 455, proprietà della particella 833, proprietà della particella 828, proprietà della particella 490, proprietà della particella 834 [quest'ultimo corrispondente all'"IMMOBILE B" di cui infra], tutte riferite al foglio 18, mappa Catasto Terreni del citato Comune.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati di Salbertrand (To):

= foglio 18 - particella 915 - sub 7 - via Luigi Gros n. 27 - piano T-1-2 - categoria A/3 - classe 2 - consistenza 6 vani - rendita catastale euro 294,38 [la porzione di fabbricato ad uso abitazione, salvo il locale di cui infra];

= foglio 18 - particella 915 - sub 6 - via Luigi Gros n. 27 - piano T - categoria C/2 - classe 2 - consistenza 33 m² - rendita catastale euro 52,83 [il locale ad uso magazzino posto al piano terreno del fabbricato];

= l'area di terreno pertinenziale il fabbricato è distinta al Catasto Fabbricati di Salbertrand (To) come "bene comune non censibile", comune alla predette unità immobiliari urbane rispettivamente sub 7 et sub 6, e figura così identificato:

= foglio 18 - particella 915 - sub 5 - via Luigi Gros n. 27 - Piano T-1 - bene comune non censibile.

Si precisa che i due balconi previsti in progetto risultano tuttora da completare mancando il rispettivo piano di pavimento ed il parapetto di protezione.

Per la regolamentazione dei rapporti con il Lotto Secondo (IMMOBILE B) si rinvia al successivo paragrafo ULTERIORI PRECISAZIONI.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Leonardo Di Brita, come integrata con la relazione in data 23.07.2025) risulta che lo stato di consistenza delle già descritte unità immobiliari è riprodotto nelle rispettive planimetrie catastali, ultime in atti, con la precisazione che esso, per quanto rilevante ai fini catastali, è da ritenersi corrispondente all'attuale stato di fatto dei luoghi, come riscontrato in sede di ispezione peritale.

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

L'immobile risulta libero, nella disponibilità dell'esecutato.

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

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c..

Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Leonardo Di Brita, come integrata con la relazione in data 23.07.2025) risulta quanto segue:

= permesso di costruire n. 05/2007 del 23/02/2007 per "ristrutturazione con ampliamento fabbricato e parziale trasformazione d'uso";

= denuncia di inizio attività [D.I.A.] protocollata in data 15/02/2011 al numero 411, in variante al predetto permesso di costruire n. 05/2007 afferente la realizzazione di soppalco e balcone lato sud, nonché la realizzazione di varianti interne nella divisione degli spazi unità abitativa;

= segnalazione certificata di inizio attività [S.C.I.A.] del 15/06/2017, codice pratica 1853, per rinnovo validità D.I.A. del 15/02/2011, per nuove opere in progetto e rettifica della rappresentazione grafica, con la precisazione che le opere edilizie da terminare consistevano nella realizzazione di suddivisione interna di locale sgombero e realizzazione di prolungamento balcone fino al muro.

Per completezza, si precisa che risulta essere stata presentata, in data 18/03/2005, una pratica edilizia identificata con n. 1382, avente ad oggetto la richiesta di un parere in ordine a progetto di "ristrutturazione con ampliamento fabbricato e parziale trasformazione d'uso", esaminata dalla Commissione Igienico Edilizia con parere favorevole.

Da quanto emerso, non risulta rilasciata l'autorizzazione di abitabilità o presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità attualmente prevista.

Nell'attuale stato di fatto il fabbricato mostra delle lavorazioni ed opere da completare con

specifico riferimento alle dotazioni impiantistiche [riscaldamento, elettrico, idrico-sanitario, etc.] ed alle parti interne ed esterne [porzione di tamponamento murario e facciata al piano sottotetto, bagni, balconi, etc], come infra riferito e comunque meglio rilevabile dal rilievo fotografico prodotto.

Si precisa quindi che, anche per le parti ultimate, ogni rifinitura, completamento e riparazione degli immobili stessi e di ogni relativo impianto, accessorio o pertinenza, resta ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

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.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti risulta che l'immobile oggetto di vendita non è dotato del detto attestato.

PROVENIENZA: atto pubblico di donazione accettata del 29/05/2001 rogito Notaio Aldo Annese repertorio n. 72554/34877, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 11/06/2001 ai numeri 4212/3103

LOTTO SECONDO IMMOBILE B:

In Comune di Salbertrand (To), frazione Oulme, via Luigi Gros civico numero 29, bene immobile così costituito:

fabbricato destinato ad uso abitazione, con area di terreno pertinenziale, avente accesso pedonale dalla predetta pubblica via, rispetto alla quale [in aderenza a quanto operato nei documenti catastali ed edilizi] risulta elevato a due piani fuori terra, oltre piano sottotetto e piano seminterrato, fra loro collegati internamente per mezzo di rampe di scala e, più precisamente, risulta così composto:

= al piano terreno (1° fuori terra): locale ad uso soggiorno, con ingresso su portico;

= al piano primo (2° fuori terra): disimpegno, camera e bagno, oltre ad un balcone;

= al piano sottotetto (3° fuori terra): un locale ad uso soffitta, con la precisazione che, alla data dei menzionati sopralluoghi, è apparso utilizzato ai fini abitativi in assenza di titolo edilizio;

il tutto formante unico corpo posto alle seguenti coerenze generali, salvo più esatte, [di seguito descritte assumendo come riferimento il piano ideale rispetto la pubblica via]: via Luigi Gros, proprietà della particella 915 [quest'ultima corrispondente all'immobile A" di cui sopra], proprietà della particella 490, proprietà della particella 687, proprietà della particella 451, tutte del foglio 18, mappa Catasto Terreni del citato Comune.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati di Salbertrand (To):

= foglio 18 - particella 834 - sub 4 - via Luigi Gros n. 29 - piano S1-T-1-2 - categoria A/2 - classe 2 - consistenza 4,5 vani - rendita euro 395,09.

Per la regolamentazione dei rapporti con il Lotto PRIMO (IMMOBILE A) si rinvia al successivo paragrafo ULTERIORI PRECISAZIONI.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Leonardo Di Brita, come integrata con la relazione in data 23.07.2025) risulta che lo stato di consistenza delle già descritte unità immobiliari è riprodotto nelle rispettive planimetrie catastali, ultime in atti, con la precisazione che esso, per quanto rilevante ai fini catastali, è da ritenersi corrispondente all'attuale stato di fatto dei luoghi, come riscontrato in sede di ispezione peritale.

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

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

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c..

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

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Leonardo Di Brita, come integrata con la relazione in data 23.07.2025) risulta quanto segue.

= concessione edilizia gratuita n. 13/2001 del 06/12/2001 per ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione;

= denuncia di inizio attività protocollata in data 18/01/2004 al n. 114, in variante alla predetta concessione edilizia n. 13/2001, per esecuzione di modeste opere di rifinitura e quanto assentito;

= denuncia di inizio attività protocollata in data 07/05/2004 al n. 1495, per installazione di serbatoio interrato Gpl ad uso domestico, da porre in opera nell'area di terreno pertinenziale al fabbricato;

= permesso di costruire n. 05/2007 del 23/02/2007 afferente, per quanto qui di interesse, la realizzazione di manufatto da giardino, tipo "gazebo", da posizionarsi sull'area di terreno pertinenziale, oltre ad interventi riguardanti il fabbricato nella presente convenzionalmente identificato come "immobile A";

= denuncia di inizio attività [D.I.A.] protocollata in data 15/02/2011 al numero 411, in variante al predetto permesso di costruire n. 05/2007, afferente la realizzazione di manufatti da giardino (deposito e gazebo) entrambi da posizionarsi, in sostituzione del già previsto gazebo in allora esistente, sull'area di terreno pertinenziale di cui all'immobile in oggetto, oltre ad interventi riguardanti il fabbricato nella presente identificato come "immobile A".

Circa la Conformità Edilizia dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Leonardo Di Brita) risulta le seguenti difformità:

- posto che con la precitata concessione edilizia n. 13/2001 del 06/12/2001 il locale sottotetto è stato assentito come "non abitabile" e collegato con il sottostante piano primo per mezzo di "botola", va evidenziato che, nell'attuale stato di fatto dei luoghi, detto locale è risultato collegato al sottostante piano primo per mezzo di rampa di scala in legno (localizzata in luogo del ripostiglio previsto), peraltro con significativa pendenza, ed è apparso utilizzato a fini abitativi [camera da letto];

- nella planimetria del piano terreno dell'elaborato progettuale di corredo alla D.I.A. del 18/01/2004 n. 114, per verosimile refuso grafico, non viene rappresentata graficamente la rampa di scala di collegamento fra tale piano ed il primo.

L'apparente modificazione della destinazione d'uso del citato locale sottotetto [cfr. punto a)] non appare regolarizzabile in linea edilizia per inidoneità delle caratteristiche costruttive e dei requisiti igienico-sanitari.

In questa sede peritale, si prevede a carico del soggetto aggiudicatario la rimessa in ripristino dei luoghi come assentiti in linea edilizia, con la correlata destinazione d'uso autorizzata per il citato locale sottotetto; si prevede di conservare la rampa di scala di collegamento, all'occorrenza, con altra di diversa tipologia, al fine di permettere un più agevole accesso al locale sottotetto, il tutto previa presentazione di pratica edilizia, prevista nella "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata" [C.I.L.A.] in sanatoria che,

opportunamente, potrà permettere la rappresentazione anche della rampa di scala di cui si è detto, in modo da "emendare" l'evidenziato verosimile refuso grafico.

Non risulta rinvenuto il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità per il fabbricato in oggetto. 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.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti risulta che l'immobile oggetto di vendita non è dotato del detto attestato.

PROVENIENZA:

atto pubblico di donazione accettata del 29/05/2001 rogito Notaio Aldo Annese repertorio n. 72554, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubbli-cità Immobiliare di Susa in data 11/06/2001 ai numeri 4212/3103 [relativamente alla porzione immobiliare in allora censita al Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 834, rispettivamente sub 2 et 3, al "bene comune non censi-bile" già identificato come foglio 18, particella 834, sub 1, nonché al terreno già censito al Catasto Terreni al foglio 18, particella 452];

atto pubblico di compravendita in pari data 29/05/2001 rogito Notaio Aldo Annese repertorio n. 72554, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubbli-cità Immobiliare di Susa in data 11/06/2001 ai numeri 4213/3104 [relativamente alla porzione immobiliare in allora censita al Catasto Terreni al foglio 18, particella 799]. Il CTU precisa che nel menzionato atto pubblico di compravendita in pari data 29/05/2001 rogito Notaio Aldo Annese repertorio n. 72554, relativamente al terreno compravenduto, in allora censito al Catasto Terreni al foglio 18, particella 799, viene dato atto quanto segue: «I venditori precisano ed il compratore ne prende atto che per l'accesso e recesso alla strada (via Luigi Gros) il mappale come sopra trasferito ha servitù attiva di passaggio pedonale a cavallo tra il confine dei mappali Foglio 18 nn. 450 et 451». Giova peraltro evidenziare che tale terreno è stato accorpato – in modo da divenire un unico corpo - alla sopra menzionata porzione immobiliare pervenuta in capo all'odierno debitore con il predetto atto pubblico di donazione accettata, con la precisazione che quest'ultima risulta avere accesso e recesso pedonale diretto dalla citata pubblica via.

LOTTO TERZO IMMOBILE C:

Nel Comune di Salbertrand (To), borgata Millaures di Sotto senza civico numero, bene immobile così costituito:

= locale deposito e vano accessorio al piano primo nonché sottostante locale deposito al piano seminterrato, facenti parte di rustico, di remoto impianto, con uso esclusivo delle porzioni di area di terreno individuate con il numero arabo "4" nell'elaborato planimetrico allegato quale sub "A" all'atto di compravendita del 27/01/1997 rogito Notaio Paolo Antoniotti rep. n. 67954/9017, posto alle seguenti coerenze, salvo più esatte:

altra proprietà od aventi causa, proprietà delle particelle 102, 93, 94 del foglio 11 Catasto Terreni.

Si precisa che l'immobile risulta ubicato in zona impervia di montagna, raggiungibile unicamente da tratturo sterrato di ridotta larghezza, di difficile percorrenza anche per mezzi fuoristrada

L'immobile in oggetto è attualmente così censito al Catasto Fabbricati di Salbertrand (To): foglio 11 - particella 380 - sub 2 e sub 4 tra loro graffiati - borgata Frenea - piano S1-1 - categoria C/2 - classe 1 - consistenza 45 m² - rendita euro 60,43.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Leonardo Di Brita, come integrata con la relazione in data 23.07.2025) risulta che lo stato di consistenza delle già descritte unità immobiliari è riprodotto nelle rispettive planimetrie

catastali, ultime in atti, con la precisazione che esso, per quanto rilevante ai fini catastali, è da ritenersi corrispondente all'attuale stato di fatto dei luoghi, come riscontrato in sede di ispezione peritale.

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

L'immobile risulta libero, nella disponibilità dell'esecutato.

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

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c..

Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura. L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

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

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c..

Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura. L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Leonardo Di Brita, come integrata con la relazione in data 23.07.2025) risulta quanto segue.

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967;

= denuncia di inizio attività [D.I.A.] protocollata il 08/08/2005 al n. 2700 per esecuzione dei lavori di rifacimento della copertura e della testa di camino, senza modifica della quota di imposta o dell'andamento delle falde

Per la porzione di fabbricato in oggetto non si ravvisa il rilascio di autorizzazione di agibilità o la presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità attualmente prevista.

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.

PROVENIENZA:

atto di compravendita del 27/01/1997 rogito Notaio Paolo Antoniotti rep. n. 67954/9017, trascritto in data 13/02/1997 ai numeri 746/585.

IMMOBILI A E B (LOTTO PRIMO E LOTTO SECONDO) GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO

Si legga infra (punto B.4) per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario.

ULTERIORI PRECISAZIONI

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive e sotto l'osservanza dei titoli di

provenienza.

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, 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.

Ogni onere e spesa per regolarizzazioni urbanistico-edilizie e catastali e/o rimessioni in pristino restano ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

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.

Per quanto riguarda i rapporti tra i Lotti PRIMO e SECONDO si fa presente che quanto precisato e prospettato dal perito geom. Leonardo Di Brita al paragrafo A 4.2 alle pagine 26,27,28 e ss.ed al paragrafo B 4.2 alle pagine 47,48 e ss della perizia depositata in atti, non è costitutivo delle ipotizzate servitù, in quanto solo i proprietari/aggiudicatari degli immobili potranno addivenire ad eventuale regolamentazione in merito, a loro esclusiva cura e spese, subordinatamente al loro reciproco consenso.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE PRIMO LOTTO: Euro 170.000,00
OFFERTA MINIMA PRIMO LOTTO: Euro 127.500,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 3.000,00
PREZZO BASE SECONDO LOTTO: Euro 155.000,00
OFFERTA MINIMA SECONDO LOTTO: Euro 116.250,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 3.000,00
PREZZO BASE TERZO LOTTO: Euro 5.500,00
OFFERTA MINIMA TERZO LOTTO: Euro 4.125,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 500,00
TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 21.11.2025 ore 23.59 con le precisazioni di cui infra;
DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: (apertura buste, disamina offerte) 24.11.2025 ore 15.30,
INIZIO GARA: 24.11.2025 ore 16.30 ovvero al termine dell'udienza di inizio operazioni di vendita, qualora questa dovesse protrarsi oltre l'orario sopra indicato;
TERMINE GARA: 27.11.2025 ore 16.30, salvo autoestensione o inizio posticipato della gara come sopra indicato, al fine comunque di garantire la durata di tre giorni della gara stessa.
All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva.

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: via Pietro Micca n. 9, Torino

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: conto corrente bancario presso Benebanca, via Andrea Doria 10 Torino, intestato a TRIBUNALE DI TORINO PROC. ESEC. RGE.156/2021 le cui coordinate iban sono: IT24P0838201000000130000656

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 il termine di presentazione dell'offerta di cui sopra.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo il termine di presentazione dell'offerta 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 BENEBANCA via Andrea Doria 10 Torino, le cui coordinate sono sopra indicate.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno di presentazione delle offerte.

Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione "Versamento cauzione" e nessun'altra indicazione.

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico nei termini indicati è causa di inammissibilità dell'offerta.

Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita, al netto di eventuali oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccreditata la

cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando "Pagamenti di marche da bollo digitali" e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via email ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.

Al Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (scala C, 4° piano – stanza n. 41102 nei seguenti giorni ed orari: lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 **previo necessario appuntamento telefonico al n. 011/4329609**) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

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

A.7 – CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia 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 cellulare 3408252610 email giuseppe.pensi@inwind.it, 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.

Si avverte che l'immobile A è zona di cantiere con assenza di parapetti e piano di calpestio oltre le porte finestre per cui la relativa visita è a rischio e pericolo del richiedente, che viene invitato sin d'ora a prestare massima attenzione.

- 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, via Pietro Micca 9.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate presso il proprio studio in Torino via Pietro Micca 9.

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 indicato nel prospetto di cui sopra.

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) come sopra indicato; 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 come sopra indicato.

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.

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).

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.

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, 25.07.2025

Il professionista delegato Avv. Giuseppe Pensi