

Avv. Rosalba CIURCINA
via Antonio Genovesi 2
10128 – Torino
tel. 01118838433
e-mail: rosalba.ciurcina@591bis.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 232/2024

Il professionista delegato avv. Rosalba CIURCINA con studio in Torino, via Antonio Genovesi 2, nominato dal G.E. dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza con ordinanza in data 5 novembre 2025,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, dei seguenti immobili:

LOTTO 1

Piena proprietà di:

in Comune di COLLEGNO, via Claviere 5:

- alloggio al piano terreno rialzato (1° f.t.), distinto con la sigla "D/0" nella planimetria del relativo piano allegata all'atto rogito notaio Giovanni Re Rep. n. 57456/30010 del 7 novembre 1991, composto di una camera, tinello con cucinino, ingresso, bagno e balcone, alle coerenze: cortile comune a tre lati e vano scala comune, ed annessa cantina, al piano seminterrato, distinta con il numero 6 (sei) nella planimetria del relativo piano allegata al sopracitato atto rogito notaio Re del 7 novembre 1991, alle coerenze: terrapieno cortile comune a due lati, altra cantina e vano scala.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio depositato con atto rogito notaio Ferrero Rep. n. 14518/1133 del 23 settembre 1992.

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Collegno al Foglio 11, particella 480, sub. 7 – via Claviere 5 – piano S1-T – cat. A/3 – cl. 4 – vani 3 - Rendita Catastale Euro 263,39.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Luigi Giacone) l'immobile di cui sopra risulta conforme.

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

I locali di cui sopra, già occupati in forza di contratto di locazione opponibile, risultano attualmente liberi.

Il sottoscritto professionista delegato/custode provvederà a chiedere al G.E. l'emissione di ordine di liberazione.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Luigi Giacone) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato compendiante l'unità immobiliare di cui sopra è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Non è stato possibile per il nominato esperto reperire l'abitabilità.

In data 30 aprile 1986 è stata presentata domanda di condono edilizio; tale pratica, secondo quanto riferito dal nominato esperto, non risulta essere stata integrata con la documentazione richiesta in data 01/06/1988 e in data 24/09/1997.



CONFORMITA' EDILIZIA

In relazione alle irregolarità edilizie il nominato esperto ha riferito quanto segue: "si evidenzia unicamente quanto risulterebbe in difformità rispetto al progetto originario relativamente al locale cantina al piano interrato, fermo il fatto che la regolarità edilizia andrà verificata compiutamente con la definizione della domanda di sanatoria sopra citata". In particolare, risulta mancante un tramezzo nel locale cantina.

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, che l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica n. 20192006770009 redatto in data 8 febbraio 2019, classe energetica G.

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 CANCELLABILI

Si segnala che quanto oggetto di vendita risulta gravato dalla seguente formalità (che non costituisce formalità di pregiudizio) non cancellabile in forza del decreto di trasferimento: trascrizione eseguita in data 10 aprile 2013 ai numeri 12194/9139 (fondo patrimoniale) annotata in data 22 maggio 2019 ai n.ri 20717/2616 di "inefficacia totale".

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 VENDITA DEL LOTTO 1

PREZZO BASE: € 64.000,00

OFFERTA MINIMA: € 48.000,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 29 settembre 2026 ore 15.00

LOTTO 2

in Comune di COLLEGNO, via Susa 129:

Piena proprietà di:

- alloggio al piano primo (2° f.t.), composto di ingresso, disimpegno, una camera, ampio soggiorno, cucina, bagno, lavanderia, veranda e ampio balcone, alle coerenze: cortile

comune a tre lati, vano scala e altro alloggio del piano, ed annessa cantina, al piano interrato, alle coerenze: terrapieno cortile comune, altra cantina, corridoio comune e ancora altra cantina;

- locale ad uso sgombero al piano terreno parzialmente seminterrato, con locale w.c. e vano ripostiglio, alle coerenze: cortile comune a due lati, locale centrale termica e locale tecnico, altra unità immobiliare del piano e vano scala comune;

- posto auto coperto al piano interrato, alle coerenze: terrapieno a due lati, area di manovra e altro posto auto.

Quota di comproprietà pari ad un terzo di:

- locale ad uso deposito al piano terreno (utilizzato come ricovero per le biciclette), alle coerenze: altra unità immobiliare, locale tecnico, cortile comune, rampa e ancora cortile comune;

- appezzamento di terreno situato all'interno della fascia di rispetto dalla ferrovia ed attualmente utilizzato quale giardino con presenza di alberi di alto fusto (secondo la perizia in atti pertinenziale al fabbricato), alle coerenze: Ferrovie dello Stato e proprietà particelle 14, 13 e 861 del Foglio 11 della mappa C.T.;

- appezzamento di terreno situato all'interno della fascia di rispetto dalla ferrovia ed attualmente utilizzato quale parcheggio (secondo la perizia in atti pertinenziale al fabbricato), alle coerenze: proprietà particelle 12 a due lati, 13 e 861 del Foglio 11 della mappa C.T..

OSSERVANZA ATTI

La vendita viene fatta sotto l'osservanza dell'atto di divisione rogito notaio Giovanni Re Rep. n. 46452/22872 del 5 luglio 1977, registrato a Torino il 22 luglio 1977 al n. 27991.

DATI CATASTALI

Detti immobili risultano censiti come segue:

piena proprietà:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Collegno:

= Foglio 11, particella 861, sub. 19 – via Susa 129 – piano S1-1 – cat. A/2 – cl. 3 – vani 5 - Rendita Catastale Euro 735,95;

= Foglio 11, particella 861, sub. 24 – via Susa 129 – piano T – cat. C/2 – cl. 2 – mq. 35 - Rendita Catastale Euro 150,03;

= Foglio 11, particella 861, sub. 37 – via Susa 129 – piano S1 – cat. C/6 – cl. 2 – mq. 15 - Rendita Catastale Euro 72,82;

quota di comproprietà pari ad un terzo:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Collegno:

= Foglio 11, particella 861, sub. 26 – via Susa 129 – piano T – cat. C/2 – cl. 1 – mq. 21 - Rendita Catastale Euro 77,00;

Catasto Terreni del Comune di Collegno:

= Foglio 11, particella 12 – seminativo di are 4,08 (are quattro e centiare otto) – cl. 2 – Reddito Dominicale Euro 4,00 – Reddito Agrario Euro 2,95;

= Foglio 11, particella 1148 – seminativo di are 0,72 (centiare settantadue) – cl. 2 – Reddito Dominicale Euro 0,71 – Reddito Agrario Euro 0,52.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Luigi Giaccone) quanto sopra descritto risulta conforme.

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 con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.

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

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

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Luigi Giacone) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

L'edificio di cui fanno parte le porzioni immobiliari in trattazione è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- permesso edilizio n. 14 del 09/02/1970;
- permesso edilizio n. 106 del 06/08/1970;
- abitabilità originaria non reperibile;
- concessione edilizia n. 110 del 24/07/1984 per costruzione tetto;
- concessione edilizia n. 39 del 19/04/1985 per variante a c.e. 110/84;
- domande condono edilizio legge 47/85 n. 2567/2568/2603 del 30/04/1986 non definite;
- DIA art. 2 n. 580 del 02/09/1998 per modifiche interne piano sottotetto;
- autorizzazione n. 88 del 23/08/2000 per recinzione;
- art. 26 legge 47/85 n. 417 del 8/06/2011 opere piano terreno;
- permesso costruire n. 90 del 21/08/2003 per sottotetto;
- DIA n. 456 del 05/07/2004 per variante ad AU n. 88/2000 per recinzione;
- progetto tipo verande n. 587 del 08/09/2004;
- DIA n. 819 del 04/11/2009 per frazionamenti alloggi p.1;
- DIA n. 66 del 11/02/2010 per tramezzi piano interrato e terra;
- DIA n. 424 del 28/06/2010 per veranda piano primo;
- DIA n. 475 del 02/08/2011 per sottotetto + serra;
- CIL n. 3 del 02/01/2012 per diversa distribuzione interna piano terreno;
- CIL n. 578 del 29/10/2012 per divisione balcone con ringhiera;
- agibilità n. 9 del 07/02/2007 locali oggetto di recupero sottotetto di cui a PDC n. 90/2003.

CONFORMITA' EDILIZIA

Quanto oggetto del presente lotto non risulta presentare irregolarità edilizie.

L'esperto ha precisato che resta a carico dell'aggiudicatario l'onere di chiedere la definizione delle pratiche di condono edilizio.

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 quanto oggetto di vendita non è dotato del detto attestato.

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 CANCELLABILI

Si segnala che quanto oggetto di vendita risulta gravato dalla seguente formalità (che non costituisce formalità di pregiudizio) non cancellabile in forza del decreto di trasferimento: trascrizione eseguita in data 10 aprile 2013 ai numeri 12194/9139 (fondo patrimoniale) annotata in data 22 maggio 2019 ai n.ri 20717/2616 di "inefficacia totale".

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.

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 degli immobili e del loro 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 VENDITA DEL LOTTO 2

PREZZO BASE: € 210.000,00

OFFERTA MINIMA: € 157.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.000,00

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 29 settembre 2026 ore 15.15

LOTTO 3

Piena proprietà di:

in Comune di COLLEGNO, via Susa 129:

- alloggio al piano primo (2° f.t.), composto di ampio soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno, stireria, veranda e 3 balconi, alle coerenze: cortile comune a tre lati, vano scala e altro alloggio del piano;
- locale ad uso cantina al piano interrato, alle coerenze: terrapieno, altra cantina, corridoio comune e ancora altra cantina;
- posto auto coperto al piano interrato, alle coerenze: terrapieno, altro posto auto e area di manovra.

OSSERVANZA ATTI

La vendita viene fatta sotto l'osservanza dell'atto di divisione rogito notaio Giovanni Re Rep. n. 46452/22872 del 5 luglio 1977, registrato a Torino il 22 luglio 1977 al n. 27991.

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Collegno come segue:

= Foglio 11, particella 861, sub. 20 – via Susa 129 – piano S1-1 – cat. A/2 – cl. 3 – vani 4 - Rendita Catastale Euro 588,76;

= Foglio 11, particella 861, sub. 28 – via Susa 129 – piano S1 – cat. C/2 – cl. 1 – mq. 6 - Rendita Catastale Euro 22,00;

= Foglio 11, particella 861, sub. 36 – via Susa 129 – piano S1 – cat. C/6 – cl. 2 – mq. 15 - Rendita Catastale Euro 72,82.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Luigi Giaccone) gli immobili di cui sopra risultano conformi.

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

Il giudice dell'esecuzione ha ordinato la liberazione dell'immobile con provvedimento in data 5 novembre 2025.

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

c.p.c..

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

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Luigi Giacone) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

L'edificio di cui fanno parte le porzioni immobiliari in trattazione è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- permesso edilizio n. 14 del 09/02/1970;
- permesso edilizio n. 106 del 06/08/1970;
- abitabilità originaria non reperibile;
- concessione edilizia n. 110 del 24/07/1984 per costruzione tetto;
- concessione edilizia n. 39 del 19/04/1985 per variante a c.e. 110/84;
- domande condono edilizio legge 47/85 n. 2567/2568/2603 del 30/04/1986 non definite;
- DIA art. 2 n. 580 del 02/09/1998 per modifiche interne piano sottotetto;
- autorizzazione n. 88 del 23/08/2000 per recinzione;
- art. 26 legge 47/85 n. 417 del 8/06/2011 opere piano terreno;
- permesso costruire n. 90 del 21/08/2003 per sottotetto;
- DIA n. 456 del 05/07/2004 per variante ad AU n. 88/2000 per recinzione;
- progetto tipo verande n. 587 del 08/09/2004;
- DIA n. 819 del 04/11/2009 per frazionamenti alloggi p.1;
- DIA n. 66 del 11/02/2010 per tramezzi piano interrato e terra;
- DIA n. 424 del 28/06/2010 per veranda piano primo;
- DIA n. 475 del 02/08/2011 per sottotetto + serra;
- CIL n. 3 del 02/01/2012 per diversa distribuzione interna piano terreno;
- CIL n. 578 del 29/10/2012 per divisione balcone con ringhiera;
- agibilità n. 9 del 07/02/2007 locali oggetto di recupero sottotetto di cui a PDC n. 90/2003.

CONFORMITA' EDILIZIA

Gli immobili oggetto del presente lotto non risultano presentare irregolarità edilizie.

L'esperto ha precisato che resta a carico dell'aggiudicatario l'onere di chiedere la definizione delle pratiche di condono edilizio.

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 quanto oggetto di vendita non è dotato del detto attestato.

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 CANCELLABILI

Si segnala che quanto oggetto di vendita risulta gravato dalla seguente formalità (che non costituisce formalità di pregiudizio) non cancellabile in forza del decreto di trasferimento: trascrizione eseguita in data 10 aprile 2013 ai numeri 12194/9139 (fondo patrimoniale) annotata in data 22 maggio 2019 ai n.ri 20717/2616 di "inefficacia totale".

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.

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 degli immobili e del loro 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 VENDITA DEL LOTTO 3

PREZZO BASE: € 136.000,00
OFFERTA MINIMA: € 102.000,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00
DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 29 settembre 2026 ore 15.30

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA PER TUTTI I LOTTI

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 28 settembre 2026 ore 20.00 con le precisazioni di cui infra;
CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO
IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT04C030480100000000097836
LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Torino, via Antonio Genovesi 2
GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net S.p.A. - www.spazioaste.it
PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti *ex lege*, può partecipare alla vendita.

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

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

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

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

1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;

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

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

Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 (“Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta”), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.

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

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

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

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

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

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

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 20.00 del 28 settembre 2026.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 20.00 del giorno di cui sopra.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta, una per ciascun lotto, 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. In entrambi i casi di cui sopra la procura che deve essere prodotta è una procura speciale 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 del Piemonte S.p.A., le cui coordinate sono: IBAN IT04C030480100000000097836, intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE 232/2024 DEL TRIBUNALE DI TORINO.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente



accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno di presentazione delle offerte.

Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione "Versamento cauzione" con il riferimento del lotto cui inerisce 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

Gli immobili sono affidati 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 3491021250 - e-mail rosalbaciurcinainfocustodia@591bis.com, per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite 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, via Antonio Genovesi 2.

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 Antonio Genovesi 2, nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 15.00 alle ore 17.00, previo appuntamento telefonico telefonico.

B.2 – OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

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

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno 29 settembre 2026 ai seguenti orari:

lotto 1 alle ore 15.00;

lotto 2 alle ore 15.15;

lotto 3 alle ore 15.30.

Il professionista delegato esaminerà, per ogni lotto, 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.

Per ciascun lotto il professionista procederà come segue.

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 29 settembre 2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio**; 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 2 ottobre 2026 alle ore 17.00.**

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

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

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

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

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

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal sottoscritto professionista delegato a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i cui oneri sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal sottoscritto professionista delegato.

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

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

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

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

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

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

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

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

Chi partecipa all'asta, 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, 27 maggio 2026

Il professionista delegato
avv. Rosalba CIURCINA

