

**Notaio EMANUELA
LAZZERINI**
Via P. Micca 9
Torino
Tel 011534505
Via Cosseria 1 Torino
Tel 01119803989
Pec
emanuela.lazzerini@postace
rtificata.notariato.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 354/2025

Il professionista delegato Notaio Emanuela Lazzerini con studio in Torino, via Pietro Micca 9, nominato dal G.E. dott.ssa Ivana Peila con ordinanza in data 4 marzo 2026, visto il provvedimento del G.E. in data 16.07.2026 con cui veniva disposta la rifissazione della vendita;
dato atto che dal 1 settembre 2026 lo studio del professionista verrà trasferito in Torino via Cosseria 1, come da comunicazione inviata alla Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari in data 09.06.2026;

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 UNO

Nel fabbricato condominiale a sette piani fuori terra oltre piano interrato – situato in Collegno (TO) Via Vandalino n°43 - localizzato nella zona periferica denominata "Borgata Paradiso":

- al piano 2° (3° fuori terra): alloggio composto di ingresso, cucina, veranda su balcone lato cortile, due camere, bagno, ripostiglio, balconi lato strada, distinto con il numero 35 nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra; coerenti: via Vandalino, altra unità immobiliare, vano ascensore, pianerottolo e vano scala, cortile comune e altra unità immobiliare;
- al piano interrato: vano di cantina distinto con il numero 35 nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, posto alle coerenze: via Vandalino, altra cantina, corridoio comune e altra cantina.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Depositato con verbale ricevuto dalla dott.ssa Antonietta Russo, coadiutore del notaio Ghione di Torino, in data 27.09.1974 rep.30645, registrato a Torino il 09.10.1974 al n.30782 vol. 284 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Torino II il 18.10.1974 n.ri 25084/21900

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Collegno come segue: foglio 10 particella 1004 sub. 5, Via Vandalino n°43 - scala C, piano: 2, categoria A/2, classe 2, vani 4,5, r.c. euro 569,39

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto (arch. Giorio Tarditi), risulta quanto segue: dal confronto tra la planimetria catastale datata 15.06.1974 ed il rilievo eseguito in sopralluogo, si riscontrano le seguenti difformità: - diversa distribuzione interna; - presenza di veranda non indicata. In visura non viene indicato il livello del piano seminterrato della cantina. Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale (si veda perizia pagg. 9 -10).

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 CTU dichiara che l'immobile è occupato dal debitore. 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 arch. Giorio Tarditi) risulta quanto segue:

PRATICHE EDILIZIE Permesso Edilizio N. 81, per lavori di costruzione casa di civile abitazione, presentata il 28/04/1971 con il n. 84 di protocollo, rilasciata il 13/09/1972 con il n. 81 di protocollo; agibilità del 24/09/1980 con il n. 21 di protocollo. Permesso Edilizio N. 127, per lavori di modifica autorimesse interrate (e varianti ai piani interrati, nei fabbricati A-B-C), presentata il 22/07/1975 con il n. 94 di protocollo, rilasciata il 28/11/1975 con il n. 127 di protocollo.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. 01-001090-0000533822-2021, per lavori di SCIA in sanatoria art. 37 c. 4 del D.P.R. n. 380/2001 per mancata presentazione di variante finale - Via Vandalino 43., presentata il 31/07/2021 con il n. 0050932 di protocollo. Interventi di manutenzione straordinaria su prospetti, non costituenti variante essenziale al progetto approvato e conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie. CILA N. 86277, per lavori di manutenzione facciata, presentata il 30/12/2021 con il n. 86277 di protocollo. Interventi di recupero e restauro della facciata del Condominio di Via Vandalino n°43. Ultimazione lavori in data 17.12.2024. Permesso edilizio N. 91, per lavori di sistemazione sottotetto, presentata il 27/05/1975 con il n. 69 di protocollo, rilasciata il 14/07/1975 con il n. 91.

CONFORMITA' EDILIZIA

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Giorio Tarditi), sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra la situazione rilevata durante il sopralluogo del 07.10.2025 e gli elaborati grafici allegati al Permesso Edilizio n°81 del 13.09.1972 e del Permesso Edilizio n°127 del 28.11.1975 l'unità immobiliare mostra le seguenti difformità edilizie:

- modesta modifica alla distribuzione interna comprendente: eliminazione zona cottura, modifiche alla separazione tra soggiorno e ingresso con conseguente annullamento della funzione di antibagno dell'ingresso e lievi modifiche ai tramezzi divisorii di camera/bagno/ripostiglio; - realizzazione di veranda lato cortile. Al piano seminterrato lievi modifiche alle tramezzature del locale cantina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di opportuni titoli abilitativi CILA, SCIA, ecc. (art. 6 bis, art. 34, art. 34 bis, art. 34 ter, art. 36, art. 36 bis e art. 37 del DPR 380/2001 s.m. e i.) in funzione delle varie tipologie di sanatorie da acquisire, eseguite probabilmente in tempi diversi, sia per le parti interne (diversa distribuzione interna alloggio e cantina) che per le parti esterne (veranda su lato cortile).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: presentazione accertamento di conformità con SCIA/CILA/ecc. in sanatoria (sanzioni, diritti di segreteria, spese tecniche, ecc): € 5.000,00. Non si garantisce la regolarità edilizia delle parti comuni condominiali. (Si vedano pagine 7,8,9 e 10 della perizia).

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. a proprie esclusive cura e spese.

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 non risulta che l'immobile oggetto di vendita sia 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.

LOTTO DUE

In Comune di COLLEGNO Corso Antony 14, quartiere Borgata Paradiso, nel complesso condominiale costituito da un fabbricato residenziale a 10 piani f.t. e da un fabbricato interrato ad uso box e magazzini a due piani interrati:

al primo piano interrato del fabbricato destinato a box/magazzini con ingresso da cancello carraio automatizzato su Corso Antony n°18/A: deposito artigianale della superficie commerciale di 230,30 mq.; coerenti: cortile condominiale, altra unità immobiliare, terrapieno altra proprietà, altra unità immobiliare.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Depositato con atto ricevuto dal notaio Giovanni Re in data 6 febbraio 1968, registrato a Torino il 17 febbraio 1968 al numero 5750; sussiste inoltre convenzione edilizia con il Comune di Collegno stipulata con atto ricevuto dal notaio Giovanni Re in data 15 febbraio 1964, registrato a Torino il 4 marzo 1964 al numero 25114.

Il CTU riferisce che in merito ai millesimi condominiali si sottolinea l'incongruenza tra i "...15,60/1000..." riportati nell'atto notaio Maurizio PODIO del 14.04.1989 rep. n°81902/20981 con quanto comunicato dall'Amministratore di condomino con pec in data 09.12.2025 : "...Nei prospetti viene indicato XXXX come proprietario di due magazzini, in realtà è proprietario di un solo magazzino quello indicato al numero 64 di millesimi 16,10...".

Il CTU precisa che la situazione dell'amministrazione del condominio si presenta particolarmente complessa in quanto:

- negli ultimi anni - tra il 21.10.2024 e il 01.12.2025 sono state eseguite n°9 assemblee di condominio;
- si registrano diversi contenziosi anche con il precedente amministratore;
- vengono impugnate delibere per l'approvazione di lavori straordinari con importi anche rilevanti;

– l'amministratore attuale nominato in data 21.10.2024 ha difficoltà a ricostruire lo storico dall'ultimo consuntivo approvato (vedere assemblea del 04.12.2024).

Si vedano pagine 19 e 20 della perizia.

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Collegno come segue: foglio 10 particella 797 sub. 68, Corso Antony n°14, piano: S1, categoria D/8, rendita 1.187,85 Euro

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto (arch. Giorio Tarditi), risulta quanto segue:

dal confronto tra la planimetria catastale datata 23.03.1989 ed il rilievo eseguito in sopralluogo, si riscontrano le seguenti difformità: - diversa distribuzione interna; - presenza di un locale interno a due piani f.t. destinati ad uffici non indicata; - presenza di aperture nella facciata e in copertura non indicate; - porta di collegamento al locale adiacente di altra proprietà non indicata. Rispetto alla visura catastale risulta: - errata intestazione della proprietà; - mancanza passaggi di proprietà intermedi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione castale (DOCFA) e voltura per errata intestazione e mancanza passaggi di proprietà intermedi (vedasi pag. 23 della perizia

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 CTU dichiara che l'immobile è occupato dal debitore. 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 arch. Giorio Tarditi) risulta quanto segue:

PRATICHE EDILIZIE

Permesso Edilizio N. 33, per lavori di costruzione basso fabbricato interrato, presentata il 11/11/1966 con il n. 281 di protocollo, rilasciata il 15/02/1967 con il n. 33 di protocollo, agibilità del 02/12/1968 con il n. 18 di protocollo.

CONFORMITA' EDILIZIA

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Giorio Tarditi), sono state rilevate le seguenti difformità:

locale artigianale/commerciale oggetto della presente (lotto 2) mostra le seguenti difformità edilizie: -

- diversa distribuzione planimetrica interna anche con lievi spostamenti dei pilastri; - differenze di posizione delle aperture verso l'esterno del fabbricato sia per quanto riguarda gli accessi al locale dalla corsia di manovra interna al cortile che per quanto riguarda i lucernari in copertura; - diversa altezza di una parte di unità immobiliare 2,80 m invece dei 3,00 m; - presenza di antibagno e bagno senza rispondenza alle norme igienico-sanitarie, in quanto non si è rilevato al momento del sopralluogo impianto di ventilazione meccanica forzata funzionante; - presenza di locali uffici ricavati all'interno dell'unità immobiliare con struttura portante metallica suddivisa in due piani: il terreno di altezza 2,00 m e il primo di altezza 1,90 m raggiungibile con scaletta in struttura metallica;

il tutto tamponato con pannellature metalliche e serramenti in alluminio e vetro. I locali non presentano le condizioni di aereazione e illuminazione minime; - presenza di una porta interna di collegamento con locale confinante di altra proprietà sul lato sud. Le difformità riscontrate, con esclusione degli uffici interni in struttura metallica, devono essere state eseguite nel corso dei lavori per l'esecuzione del fabbricato e pertanto molto probabilmente in data antecedente al rilascio dell'agibilità (02.12.1968). Si rileva che le altezze del soppalco, almeno per quanto riguarda il piano primo, risultano sotto il minimo di 2,00 m rispetto a quanto prescritto dall'art. 77.7 del Regolamento Edilizio Comunale. Rilevate le opere difformi, le diverse tipologie di opere da sanare (distribuzione interna, spostamento aperture, normativa igienico-sanitaria, ecc.), i diversi aspetti specialistici interessati da valutare (impiantistici, sicurezza antincendio, opere strutturali, ecc.) e i diversi periodi di realizzazione delle opere abusive, l'istanza di sanatoria dovrà essere valutata e concordata direttamente dall'aggiudicatario con i funzionari dell'Ufficio Tecnico del Comune di Collegno e con eventuali funzionari sovracomunali (esempio Vigili del

Fuoco per la parte antincendio).

Si vedano pagine 22-23 della perizia.

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. a proprie esclusive cura e spese.

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 non risulta che l'immobile oggetto di vendita sia 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..

Il CTU riferisce quanto segue: dalla documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio con pec in data 09.12.2025 si evince quanto segue:

- la spesa di gestione ordinaria, da rendiconto 2024/2025, è pari ad € 373,59 con rate da pagare il 28.03.2025, 28.04.2025 e 28.05.2025;

- la spesa di gestione straordinaria per "professionisti capitolato lavori box" è pari ad € 279,45 con rate da pagare il 28.03.2025 e il 28.04.2025;

- nell'assemblea straordinaria del 27.12.2024 viene deliberato di procedere con il saldo della gestione straordinaria per le spese relative ai contenziosi civili per danni relativi a box auto: € 812,31 con rate da pagare il 08.01.2025 e 08.02.2025;

- nell'assemblea straordinaria del 27.03.2025 vengono ripartite le spese straordinarie per le pratiche relative al CPI: € 234,42 con rate da pagare il 10.05.2025 e 10.06.2025;

- nell'assemblea straordinaria del 26.06.2025 viene approvato il preventivo generale di € 1.654.690,84 inerenti lavori straordinari per la messa in sicurezza, adeguamento impianti per pratica CPI, adeguamento scarichi, adeguamento impianti elettrici, risanamento parti strutturali e guaine, ecc..

Con verbale dell'assemblea del 09.10.2025 viene indicato che "...la delibera del 26/06/2025 è stata momentaneamente congelata per via della richiesta di impugnazione della medesima...";

- nell'assemblea straordinaria del 01.12.2025 in merito ai lavori straordinari dell'area box "...si illustra nuovamente il lavoro dell'area box; si informa che il comune di Collegno concede la possibilità di non inserire il giardino sulla parte sovrastante dei box; si discute ampiamente sulla possibilità di modificare la struttura del preventivo e del capitolato ...".

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

manca di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE:

LOTTO UNO € 180.000,00

LOTTO DUE € 62.000,00

OFFERTA MINIMA:

LOTTO UNO € 135.000,00

LOTTO DUE € 46.500,00

(75% del prezzo base)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:

LOTTO UNO € 5.000,00

LOTTO DUE € 3.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 27.11.2026 ore 23.59 con le precisazioni di cui infra (punto A.2);

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA (apertura buste, disamina offerte): 30.11.2026 ore 15.30

INIZIO GARA: 30.11.2026 ore 16.30, ovvero al termine dell'udienza di inizio operazioni di vendita, qualora questa dovesse protrarsi oltre l'orario sopra indicato;

TERMINE GARA: 03.12.2026 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.

GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: TORINO, VIA COSSERIA 1

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. 354/2025 RGE le cui coordinate IBAN sono
IT63Y0838201000000130000796**

**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 offertavp.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 offertavp.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 termine 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

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino con uffici in Torino, corso Francia 81 (tel. 011482822; email: richieste.visite@ivgpiemonte.it; sito internet www.astagiudiziaria.com).

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite dell'immobile potranno essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con 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 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 per il giorno 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.

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 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, 21.07.2026

Il professionista delegato Emanuela Lazzerini

