

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 430/2024 il professionista delegato Notaio Chiara Rosboch, nominato dal G.E. dott.ssa Silvia Semini con ordinanza in data 30 aprile 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, della piena proprietà dei seguenti immobili:

N. 6 LOTTI**LOTTO 1**

in Cesana Torinese (TO), Via Roma n.28 e precisamente la piena proprietà di:

A.1) – al primo piano sotterraneo: magazzino composto da un vano, alle coerenze: stessa ditta, altra proprietà, scala comune, altra proprietà Condominio e centrale termica comune.

Censito al Catasto Fabbricati:

Foglio 14, Part. 281, Sub. 9, Via Roma n. 28 P. S1-1, Cat. C/2, Cl. 1, Consistenza mq. 47, Sup.Cat. mq. 57, r.c. € 72,82 correttamente intestato.

LOTTO 2

in Cesana Torinese (TO), Via Roma n.28, attualmente con solo accesso tramite scala interna collegata al negozio soprastante con accesso da Via Roma n. 26/E di proprietà di terzi e precisamente la piena proprietà di:

A.2) – al primo piano sotterraneo: magazzino composto da un vano e un piccolo Wc nel sottoscala collegato tramite una scala interna all'unità negozio soprastante di proprietà di terzi, alle coerenze: scala comune, altra proprietà, Via Roma e proprietà Condominio.

Censito al Catasto Fabbricati:

Foglio 14, Part. 281, Sub. 10, Via Roma n. 28 P. S1-1, Cat. C/2, Cl. 1, Consistenza mq. 41, Sup.Cat. mq. 55, r.c. € 63,52, correttamente intestato.

LOTTO 3

in Cesana Torinese (TO), Via G.B. Armand n. 2 e 4 con accesso pedonale da Via Armand e Vicolo Armand e con accesso carraio dalla Piattaforma monta-auto di Via G.B. Armand e precisamente la proprietà superficaria di:

B.1) - al piano secondo interrato: box autorimessa, alle coerenze: area comune di manovra, altra unità del piano, terrapieno e vano scale;

Censito al Catasto Fabbricati:

Foglio 14, Part. 281, Sub. 28 e Part. 110 Sub. 25 graffati, Via G.B. Armand P. S2, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza mq. 20, Sup.Cat. mq. 24, r.c. € 103,29;

LOTTO 4

in Cesana Torinese (TO), Via G.B. Armand n. 2 e 4 con accesso pedonale da Via Armand e Vicolo Armand e con accesso carraio dalla Piattaforma monta-auto di Via G.B. Armand e precisamente la proprietà superficaria di:

B.2) – al piano secondo interrato: box autorimessa, alle coerenze: terrapieno sui due lati, area comune di manovra e altra unità del piano;

Censito al Catasto Fabbricati:

Foglio 14, Part. 356, Sub. 3 e Part. 110 Sub. 31 graffati, Via G.B. Armand P. S2, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza mq. 27, Sup.Cat. mq. 32, r.c. € 139,44 correttamente intestato.

LOTTO 5

in Cesana Torinese (TO), Via G.B. Armand n. 2 e 4 con accesso dal cortile di Via G.B. Armand e precisamente la proprietà superficaria di:

B.3) - al piano primo interrato: box autorimessa, alle coerenze: area comune di manovra sui due lati e altra unità del piano sui due lati;

B.4) – al piano primo interrato: box autorimessa, alle coerenze: altra unità del piano sui tre lati e area comune di manovra;

B.5) - al piano primo interrato: box autorimessa, alle coerenze: altra unità del piano, area comune di manovra sui due lati e altra unità del piano;

B.6) – al piano primo interrato: box autorimessa, alle coerenze: area comune di manovra, altra unità del piano sui due lati e centrale termica;

B.7) - al piano primo interrato: box autorimessa, alle coerenze: altra unità del piano sui due lati, area comune

di manovra e altra unità del piano;

B.8) – al piano primo interrato: box autorimessa, alle coerenze: altra unità del piano sui due lati, area comune di manovra e altra unità del piano;

Dette unità risultano ancora da ultimare poiché mancano le pareti divisorie e i portoni di accesso e da ultimare gli impianti.

Censiti al catasto Fabbricati:

B.3) Foglio 14 Part. 110 Sub. 32, Via G.B. Armand P. S1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 15, Sup.Cat mq. 17, r.c. € 77,47;

B.4) Foglio 14, Part. 110, Sub. 33, Via G.B. Armand P. S1, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza mq. 19, Sup.Cat. mq. 21, r.c. € 98,13;

B.5) Foglio 14, Part. 110, Sub. 34, Via G.B. Armand P. S1, Cat C/6, Classe 3, Consistenza mq. 14, Sup. Cat mq. 17, r.c. € 72,30;

B.6) Foglio 14, Part. 110, Sub. 36 e Part. 281 Sub. 30 graffati, Via G.B. Armand P. S1, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza mq. 24, Sup.Cat. mq. 27, r.c € 123,95;

B.7) Foglio 14, Part. 110, Sub. 35 e Part. 281 Sub. 31 graffati, Via G.B. Armand P. S1, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza mq. 15, Sup.Cat. mq. 17, r.c. € 77,47;

B.8) Foglio 14, Part. 281 Sub. 32 e Part. 104 Sub. 15 graffati, Via G.B. Armand P. S1, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza mq. 23, Sup.Cat mq. 26, r.c € 118,79.

Tutti correttamente intestati.

LOTTO 6

con accesso da Via A. Armand n. 2 e precisamente la piena proprietà di:

B.9) al piano primo, alloggio composto di un ingresso, un soggiorno-cucina, due camere, un servizio igienico e due balconi, un piano soppalcato posto al secondo piano (non ancora collegato da scala interna), alle coerenze: Via A. Armand, altra unità, cortile, altra unità, corridoio, ascensore e vano scale;

- al secondo piano interrato vi è una cantina, alle coerenze: corridoio comune, altra unità a due lati, sottosuolo di Via A. Armand e vano ascensore.

Censito a Catasto Fabbricati:

Foglio 14, Particella N. 104, Sub. 19, Via G.B. Armand n. 2 P. S2-1-2, Cat. A/3, Cl. 2, Consistenza 4,5 vani, Sup.Cat mq. 77 r.c € 206,84 (si fa presente che la via non è corretta in quanto dal sopralluogo effettuato risulta Via A. Armand), correttamente intestato.

PROVENIENZA

.- le unità immobiliari A.1 e A.2 sono pervenute in piena proprietà alla società eseguita per atto di compravendita rogito Notaio Antonino Portera del 15/11/2005 rep. 18324/1674, debitamente registrato e trascritto il 07/12/2005 ai n. 13106/9703.

.-le unità immobiliari con destinazione a box autorimessa da B1 a B8 sono pervenute alla società eseguita per acquisizione del diritto di proprietà superficaria, con il medesimo atto di compravendita rogito Notaio Antonino Portera del 15/11/2005 rep. n. 18324/1674 debitamente registrato e trascritto il 7/12/2005 ai n.ri 13106/9703 e ai n.ri 13107/9704.

-l'unità immobiliare B9 per atto di compravendita rogito Notaio Antonino Portera del 05/05/2005 rep. 17597/1582, debitamente registrato e trascritto il 27/05/2005 ai n.ri 5331/3950 e 5332/3951.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

In riferimento al punto si precisa che il CTU ha provveduto a contattare l'amministratore del condominio il quale, a fronte delle richieste effettuate non ha fornito né regolamento di condominio né l'indicazione delle spese condominiali

SITUAZIONE EDILIZIA

Dalla documentazione in atti risulta quanto segue.

Unità A.1 e A.2:

- Permesso di costruire n. 81/05 del 30/12/2005; D.I.A. n. 1509 del 28/02/2007; D.I.A. n. 142/07 Prot. n. 8086 del 11/12/2007, di variante in corso d'opera al permesso a costruire n.° 79/06 del 17/11/2006; Permesso di costruire n. 29/06 del 26/05/2006; Permesso di costruire n. 79/06 del 17/11/2006, per variante ai permessi di costruire n° 80/05 e 29/06; D.I.A. n. 3393 del 18/05/2007.

Unità a B.1 a B.8;

- Permesso di costruire n. 24/07 del 05/06/2007; Permesso di costruire n. 25/09 del 03/08/2009, per le opere in variante al P.d.C. n° 24/07 rilasciato in data 05-06-2006; Permesso di costruire n° 25/09 del 03/08/2009 e protocollato in data 27/03/2008, integrazione alla variante al Permesso a costruire n.° 24/07 del 05/06/06; Domanda di agibilità del 23/11/12, protocollata in data 17/01/2013 Prot. n. 405 in relazione al Permesso a

Unità B.9:

-S.C.I.A. del 28/11/2012 e protocollata in data 30/11/2012 Prot. n. 6680; D.I.A. del 13/05/2005 e protocollata il 13/05/2005 Prot. n. 3896; D.I.A. protocollata in data 12/08/2010, per progetto di variante al P.C. n° 48/08

del 31/10/08; Permesso di costruire n. 46/06 del 30/06/2006; Permesso di costruire n. 48/08 del 31/10/2008 e protocollato il 01/10/2008 Prot.N. 5889.

- In data 22/12/2010 è stata fatta richiesta del certificato di abitabilità e protocollata in data 27/12/2010 Prot. n. 7816 relativamente all'immobile interessato dall'intervento di trasformazione edilizia sito in Cesana T.se (TO) Via Armand n.° 2, di cui ai permessi a costruire: Prot. n.° 46/06 del 30/06/2006 e della successiva variante: Prot. n.° 48/08 del 31/10/2008; in merito a quest'ultima, il Comune di Cesana Torinese, in data 12/02/2011, protocollata in data 12/02/2011 Prot. n. 828, ha comunicato che l'istruttoria della pratica è sospesa.

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione edilizia e catastale di quanto oggetto di vendita per la quale si rimanda alla perizia in atti.

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.

SE TASSAZIONE IVA

Si precisa che, ricorrendone i presupposti, la presente vendita sarà assoggetta ad IVA, con le ordinarie aliquote di legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

- l'unità A.1 sia occupata da alcuni beni di proprietà dell'esecutata e libera da contratti locatizi;
- l'unità A.2 risulta essere libera e non oggetto di contratti di locazione, risulta però solo accessibile dalla proprietà di terzi soprastante che attualmente risulta esser locato;
- l'unità B.1 risulta essere occupata da masserizie dell'esecutata e libera da contratti di locazione;
- l'unità B.2 risulta essere occupata da masserizie dell'esecutata e libera da contratti di locazione;
- le unità da B. 3 a B.8, risultano essere occupate da masserizie dell'esecutata e libere da contratti di locazione;
- l'unità B.9 risulta essere libera, non utilizzata e non occupata da persone e cose.

Il giudice dell'esecuzione ha già ordinato la liberazione degli immobili con provvedimento emesso in data 30.04.2025.

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.

(Per le esecuzioni post Cartabia)

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.

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 gli immobili oggetto di vendita siano dotati 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.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO:NO

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 necessita 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

Lotto 1 PREZZO BASE: € 17.660,00 OFFERTA MINIMA: € 13.245,00 RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

Lotto 2 PREZZO BASE: € 10.250,00 OFFERTA MINIMA: € 7.687,50 RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

Lotto 3 PREZZO BASE: € 19.380,00 OFFERTA MINIMA: € 14.535,00 RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

Lotto 4 PREZZO BASE: € 20.995,00 OFFERTA MINIMA: € 15.746,25 RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

Lotto 5 PREZZO BASE: € 67.105,00 OFFERTA MINIMA: € 50.328,75 RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

Lotto 6 PREZZO BASE: € 158.930,00 OFFERTA MINIMA: € 119.197,50 RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: **27 ottobre 2025 ore 12,00** con le precisazioni di cui infra;
DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: **28 ottobre 2025 h. 15,00**

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: via Moretta 53 Torino c/o studio legale Gaezza

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT62S0630501000000300009243

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 delle Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione.

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

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

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

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

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

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

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

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12,00 del 27 ottobre 2025

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12,00 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 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 delibazione 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 CRS spa le cui coordinate sono: IBAN IT62S0630501000000300009243, intestato a R.G.E. 430/2024 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 Lotto" 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 (studio legale GAEZZA Via Moretta 53 011/7938428- 011/4732105).

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 Moretta 53. 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.

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 **28 ottobre 2025** alle ore **15,00**.

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

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

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

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base di gara, dal valore dell'offerta dichiarata migliore.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale della presentazione dell'offerta.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, o al migliore offerente per l'ipotesi di mancata adesione alla gara, anche qualora questi non si colleghino al portale nel giorno fissato per la vendita.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà durata di giorni 3 (tre) e avrà, quindi, **inizio il giorno 28.10.25 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 il **giorno 31.10.25**.

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,

Il professionista delegato