

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 439/2024

La professionista delegata Avv. Stefania Piterà, con studio in Pinerolo (TO), Via Palestro 19, nominata dal G.E. Dott.ssa Marta Barsotti con ordinanza in data 3.07.2026,

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 del seguente immobile

LOTTO UNICO

nel Comune di Rivoli (TO), viale Nuvoli n. 61, casa a schiera, libera su due lati, distinta con la sigla A12 nella planimetria allegata all'atto di deposito del Regolamento di condominio di cui infra, composta come segue:

- al piano terreno: ingresso su soggiorno living, cucina;
- al piano primo: disimpegno, due camere, bagno, due balconi;
- al piano sottotetto: locale non abitabile;
- al piano interrato: due cantine, disimpegno, autorimessa privata;

il tutto collegato da scala interna e formante un solo corpo, alle seguenti coerenze complessive: parti comuni a due lati, lotto B11, lotto B13.

Regolamento di condominio

La vendita è comprensiva delle ragioni di comproprietà sulle parti comuni dello stabile, tali per legge uso e destinazione ed è fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio ricevuto dal Notaio dott. Paolo Antoniotti con verbale in data 7.07.1989, rep. n. 59437 racc. n. 5344, registrato a Torino il 24.07.1989 al n. 30371, da intendersi integralmente richiamato in ogni sua parte. Si richiamano in particolare i capitoli: Servitù. Diritti e obblighi dei condomini. Prescrizioni e divieti per i condomini. Vincolo edilizio.

Dati catastali

Detti locali sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rivoli come segue:

Foglio 10, part. 787, sub. 12, viale Nuvoli 61, piano T-S1-1-2, A/2, cl. 3, vani 6,5, sup. catastale totale 141 mq, totale escluse aree scoperte 133 mq, rendita euro 1.208,51,

Foglio 10, part. 787, sub 34, viale Nuvoli 61, piano S-1, C/6, cl. 4, mq 33, sup. catastale 35 mq, rendita euro 306,78.

Stato di occupazione

L'immobile è occupato da terzi in forza di provvedimento non opponibile del Tribunale di Torino di assegnazione in godimento della casa familiare del 22.09.2020 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Torino 2 il 28.01.2022 ai nn. 3259/2475.

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 tal 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 contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Vincoli

Dagli atti di provenienza risulta che, oltre al regolamento di condominio sopra citato, la vendita segue altresì sotto l'osservanza di tutti i patti, clausole e condizioni contenuti negli atti di provenienza infra citati da intendersi integralmente richiamati, *"nell'atto rogito Notaio Roberto Goveani in data 12 novembre 1984, reg. a Torino il 28 novembre 1984 al n. 60025 (con particolare riferimento alle servitù passive di cui al punto IV), nella convenzione stipulata con il Comune di Rivoli con atto rogito Notaio Paolo Antoniotti in data 18 aprile 1985, reg. a Torino il 6 maggio 1985 al n. 22102, nonché nell'atto di vincolo nei confronti del suddetto Comune rogito stesso Notaio in data 3 luglio 1989, rep. n. 59415, reg. a Torino il 10 luglio 1989 al n. 27632, in forza del quale i locali del sottotetto non potranno essere destinati ad abitazione.*

In particolare, parte acquirente dichiara di ben e conoscere ed accettare di detta Convenzione i seguenti articoli:

9- Criteri e modalità per la vendita di alloggi;

10- Prelazione del Comune – Manutenzione dell'immobile – Trasferimento degli alloggi;

11- Locazione degli alloggi;

12- Sanzioni;

13- Risoluzione dell'atto di concessione;

14- Ipoteche.

Parte acquirente si impegna altresì a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e della convenzione sopracitata".

Quanto sopra, unitamente agli atti di provenienza, si intendono integralmente richiamati e trascritti, con le seguenti precisazioni al riguardo fornite -con nota 24.02.2025- dal Comune di Rivoli, in merito all'applicabilità della sentenza del TAR Piemonte 28.11.2014 n. 1908/2014:

"Vincoli di prezzo e canone:

In generale, la suddetta convenzione prevede ancora il vincolo di prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione per gli immobili interessati. Tuttavia, questa regola non si applica a coloro che hanno presentato ricorso al TAR Piemonte contro la delibera del Consiglio Comunale n. 120/2004.

Il TAR con sentenza n. 1908/2014 annullava la predetta deliberazione per violazione di legge, ovvero per la violazione dell'art. 23 della L. 179/1992 che, secondo l'interpretazione allora accolta dal TAR nella citata sentenza, aveva abrogato la disciplina vincolistica imposta agli edifici di edilizia residenziale pubblica. La predetta sentenza era passata in giudicato, in quanto non impugnata, da parte del Comune, nei termini.

Conseguentemente nessuna somma può essere imposta dal Comune a carico dei soggetti in favore dei quali la sentenza è stata pronunciata, nè dei loro eredi o aventi causa, che beneficiano degli effetti del giudicato a norma dell'art. 2909”.

Con riferimento alla parte eseguita il Comune di Rivoli ha chiarito che “il Signor Dato oscurato proprietario dell'unità immobiliare da lei indicata, ha impugnato la delibera n. 120/2004. Il TAR Piemonte, con sentenza n. 1908/2014, ha accolto il suo ricorso, annullando la delibera. Di conseguenza, il Signor Dato oscurato e i suoi aventi causa non sono soggetti al vincolo di prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione.

Diritto di prelazione del Comune:

Rimane invece valido il diritto di prelazione del Comune, previsto dall'art. 10 della convenzione, in caso di vendita dell'immobile”.

Situazione edilizia dell'immobile

Dalla documentazione in atti (relazione dell'esperto Geom. Luciano Testai) risulta quanto segue.

La costruzione del complesso residenziale compendiate gli immobili pignorati è stata autorizzata, previa stipula di convenzione edilizia a rogito notaio Paolo Antoniotti del 18.04.1985 Rep. 35234 /2831 (All. 9), in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia n. 158/85 del 02.07.1985 e n. 158/85B del 28.07.1987;
- variante finale n. 158/85/B del 09.06.1988;

L'abitabilità è stata rilasciata in data 05.07.1989 con provvedimento n. 158/85.

A nome degli attuali proprietari e/o dei loro danti causa non risultano presentate pratiche successive.

A seguito di istanza accesso agli atti il Comune Rivoli riferisce di non aver potuto reperire le pratiche edilizie citate, ma solo un estratto con copia parziale delle tavole grafiche rinvenuto in una pratica in carico al Servizio Patrimonio Immobiliare.

Al riguardo si fa espresso rinvio alla perizia di stima.

Conformità edilizia

Dal raffronto di massima tra stato di fatto e le parziali tavole grafiche esibite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rivoli risultano le seguenti difformità:

1) rimozione della porta tra disimpegno del vano scala e cantina, rimozione della porta al fondo del vano scala al p. interrato, con demolizione murarie delle spallette laterali;

dette difformità non possono essere mantenute per i motivi in atti; l'aggiudicatario, pertanto, dovrà obbligatoriamente ripristinare lo stato dei luoghi così come assentito;

2) costruzione di porzione di tramezzo sul fondo dell'autorimessa;

3) diverso assetto planimetrico del piano terreno per:

- demolizione dell'originario bagno;
- rimozione delle due porte che dal vano scala conducevano al soggiorno e cucina;
- demolizione tra tramezzo con porta che costituiva la bussola tra soggiorno e ingresso;
- formazione di muricci separatori in cucina;

4) apertura di n. 2 finestrotti in facciata nell'ingresso al p.t. e sul balcone al p.1°.

Fermo restando l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di un accurato rilievo metrico dei beni e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto con le attuali tolleranze di legge, le demolizioni non possono essere direttamente sanate poiché l'assenza di compartimentazione del vano scala, permette al bagno di essere a diretto contatto con i vani abitabili del piano terreno.

L'aggiudicatario, pertanto, previa realizzazione di idonea compartimentazione, dovrà regolarizzare gli abusi accertati, a sua esclusiva cura e spese, previo nulla osta favorevole dell'assemblea condominiale, mediante S.C.I.A. in sanatoria ex D.P.R. 380/2001 (o altro strumento urbanistico idoneo), nonché attraverso il soddisfacimento di tutti i parametri igienico-edilizi, provvedendo, sempre a sua cura e spese, ad eseguire gli adempimenti e tutte le opere necessarie indicate nella relazione di stima da intendersi integralmente richiamata, anche con riferimento ai costi stimati per la regolarizzazione e alle precisazioni ivi contenute.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle irregolarità anche non rilevate mediante istanza da presentare ai sensi degli art. 36, 37 e 46 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. e dell'art. 40 della legge 47/85 e s.m.i.

Per ogni approfondimento e per le caratteristiche costruttive dell'immobile si rinvia alla relazione di stima.

Conformità catastale

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Geom. Luciano Testai) risulta quanto segue.

A causa di errate registrazioni di volture precedenti, entrambi gli immobili pignorati risultano intestati parzialmente all'Esecutato (per 1/2) e al Comune di _dato oscurato_ (con intestazione da verificare), sebbene quest'ultimo non sia mai stato proprietario né delle unità immobiliari in questione né delle aree su cui sorge il compendio; l'aggiudicatario, pertanto, dovrà presentare idonea istanza di rettifica per ottenere la corretta intestazione dei beni.

La rappresentazione catastale degli immobili corrisponde sostanzialmente allo stato assentito, fatta eccezione per le difformità accertate.

Conclusa la sanatoria l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese all'aggiornamento planimetrico mediante variazioni docfa per variazione spazi interni.

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e gli oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale delle unità immobiliari poste in vendita.

Si rinvia alla perizia in atti per l'indicazione dei costi stimati dal perito.

Certificazione energetica

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

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.

Atti di provenienza

L'immobile pervenne all'attuale proprietà in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita a rogito Notaio Carmelo CERAOLO del 02.10.1990, Rep. 49819 Racc. 3174, registrato a Torino il 16.10.1990 al n. 23527, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 18.10.1990 ai nn. 31675/21136 in favore della parte esecutata e di _____ Dato oscurato _____
- atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Carmelo CERAOLO del 25.02.1997, rep. 117184 racc. 11003, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 03.03.1997, con il quale la parte esecutata ha acquisito le ragioni di comproprietà pari ad un mezzo, consolidando la piena proprietà del bene.

Formalità non cancellabili

Le unità immobiliari poste in vendita risultano gravate dalla seguente formalità non cancellabile in forza del decreto di trasferimento: trascrizione di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare 22.09.2020, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 28.01.2022 ai nn. 3259/2475.

Immobile gravato da Mutuo fondiario

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

ULTERIORI PRECISAZIONI

I beni di cui sopra sono dettagliatamente descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Geom. Luciano Testai alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet www.tribunale.torino.giustizia.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it.

I beni 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 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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO UNICO

PREZZO BASE: € 227.000,00

OFFERTA MINIMA: € 170.250,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 23 novembre 2026 ore 12,00 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 24 novembre 2026 ore 15,00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: presso lo studio della delegata Avv. Stefania Piterà in Pinerolo, via Palestro n. 19

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT 42 0 02008 30755 000107458372 - UniCredit spa, Filiale Corso Porporato, Pinerolo, intestato a N.R.G.E. 439/2024 TRIBUNALE TORINO - DELEGA AVV. STEFANIA PITERA'

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

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE**A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.**

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

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

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

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

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

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

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

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

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



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

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

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

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

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

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12,00 del giorno indicato come termine di presentazione offerte.

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 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, le cui coordinate sono indicate nel riassunto condizioni e modalità della vendita.

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

Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione “Versamento cauzione” e nessun'altra indicazione. La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

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

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

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

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

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

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 fissate 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 della professionista delegata presso il proprio studio, in Pinerolo, via Palestro n. 19.

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 dalla delegata presso il proprio studio in Pinerolo, via Palestro n. 19 dal lunedì al venerdì previo appuntamento.

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 24 novembre 2026 alle ore 15,00.**

La professionista delegata 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 la professionista delegata 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 colleghi 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 24 novembre 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 27 novembre 2026 alle ore 15,00 o successivo orario a seconda del prolungarsi delle operazioni di vendita**.

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 dalla sottoscritta professionista delegata a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio della professionista delegata.

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 posti 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..

B.4 bis – IN CASO DI BENI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO

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

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

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Torino) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

Il Delegato provvederà al versamento al creditore fondiario secondo le indicazioni della Sezione.

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 dalla professionista delegata a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio della professionista delegata.

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

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

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

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

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

Ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., **nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza**, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio della sottoscritta professionista delegata 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, la professionista delegata 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.tribunale.torino.giustizia.it e www.astegiudiziarie.it.

Pinerolo, 2 settembre 2026

la professionista delegata
Avv. Stefania Piterà