

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA



Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 477/2023

Il Professionista delegato avv. Silvia MERLO – G.O.P. dott.ssa Elisabetta DURETTO

ORDINA

LA VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e dell'art. 24 D.M 32/2015 della piena proprietà del seguente immobile:

LOTTO UNICO

In Comune di BORGONE DI SUSA (TO), via Guglielmo Marconi n. 11 (catastralmente civico n. 7):

- al piano terra (1° f.t.), alloggio individuato con la lettera "A" nella planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di condominio di cui infra composto da: ingresso, cucinino, disimpegno, tre camere, bagno e balcone con affaccio su cortile comune a due lati, alle coerenze: cortile comune a due lati, alloggio "B" e altra proprietà, salvo altre;
- al piano interrato cantina individuata con la lettera "a" nella planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di condominio di cui infra alle coerenze: terrapieno verso cortile, cantina "c", corridoio e locale caldaia, salvo altre.

Detti immobili risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Borgone di Susa (TO) come segue:

- Foglio 5, particella 217, sub. 1, via Guglielmo Marconi n. 7 piano S1-T, cat. A/4, cl. 2, vani 5, sup. cat. tot. mq. 107, R.C. € 113,62.

ATTI E CONVENZIONI

La vendita viene fatta sotto l'osservanza dei seguenti atti:

= atto di provenienza a rogito dottor Aldo Annese Notaio in Susa in data 11 gennaio 1977 rep. 26718/15320, registrato a Susa in data 25 gennaio 1977 al n. 162 trascritto in data 25 gennaio 1977 ai n.ri 518/447;

= Regolamento di Condominio depositato con atto rogito Annese del 23 dicembre 1976 rep. 26639/15291.

SITUAZIONE EDILIZIO URBANISTICA

In relazione alla normativa edilizia, dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Fernando Martino e suoi allegati) risulta:

- che dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Borgone di Susa non è stato possibile reperire i provvedimenti edilizio amministrativi che hanno autorizzato la realizzazione del fabbricato originario e le successive varianti riguardanti l'alloggio oggetto di vendita (perizia pag. 6);



- che, secondo quanto riferito dal nominato esperto, l'immobile oggetto di esecuzione è conforme dal punto di vista edilizio e catastale (perizia pag. 6).

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.

Si precisa che sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessari per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.L. 63/2013, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis che agli atti non risulta se l'immobile oggetto di vendita sia dotato dell'attestato di prestazione energetica.

STATO OCCUPAZIONALE

Il nominato custode giudiziario è nel possesso dell'immobile oggetto di vendita.

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

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 vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi (anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia) o per mancanza di qualità ai sensi di legge.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE	€ 15.000,00
OFFERTA MINIMA	€ 11.250,00
RILANCIO MINIMO	€ 2.000,00

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: 12 gennaio 2026 ore 12.00

INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA (apertura e disamina delle buste telematiche ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, fissazione di nuova vendita): **13 gennaio 2026 ore 11.30.**

INIZIO GARA: 13 gennaio 2026 (al termine dell'esame delle offerte pervenute)

TERMINE GARA: 16 gennaio 2026 (72 ore dopo l'inizio della gara, salvo autoestensione)

UDIENZA DI AGGIUDICAZIONE: 16 gennaio 2026 ore 11.45 e seguenti (salvo autoestensione della gara).

IBAN C.C. PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT 88 G 02008 01113 000107219743
presso Unicredit S.p.A.

GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net S.p.A. (www.spazioaste.it)

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno a cura del professionista delegato tramite la piattaforma web www.spazioaste.it, con accesso mediante credenziali da richiedere a cura della parte medesima.

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 dal professionista delegato presso lo studio dell'avv. Erika Amerio in Torino, Corso Galileo Ferraris 123 bis. Ricevimento pubblico solo previo appuntamento da richiedersi inviando mail all'indirizzo: studiolegaleamerio@591bis.it avendo cura di indicare nome del professionista delegato e numero di procedura

PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

CHI PUO' PARTECIPARE

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

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

Solo gli avvocati possono presentare offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

A pena di inammissibilità dell'offerta il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente, neanche nel caso in cui il presentatore sia munito di apposita procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

La procedura per la presentazione dell'offerta è composta da due distinte fasi: generazione dell'offerta ed invio dell'offerta.

1) 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, al quale l'interessato viene reindirizzato

consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacer.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente;

2) sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite, 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;
3) i documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine privi di elementi attivi;

4) **Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta. L'offerta si intende tempestivamente depositata 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 12 gennaio 2026; se tale orario sarà superato l'offerta sarà dichiarata inammissibile.** 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.

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito: una volta inviata l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacer.it non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

A) L'offerta deve contenere:

- 1) ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 2) anno e numero di ruolo generale della procedura (RG o RGE);
- 3) indicazione del nome del professionista delegato (referente della procedura);
- 4) i dati completi dell'offerente o degli offerenti:
- per le persone fisiche: nome, cognome, data e luogo di nascita, stato civile (stato libero, coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni o comunione legale dei beni) codice fiscale, residenza, recapito telefonico, indirizzo e-mail; se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni nell'offerta dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; se l'offerente è minorenne l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è soggetto incapace l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale previa autorizzazione del Giudice Competente; l'offerente deve altresì indicare se si trova nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali c.d. "prima casa" e se intende o meno esonerare il custode dalla liberazione del bene;

- per le società e altri enti: denominazione completa della società o ente, sede, codice fiscale ed eventuale partita IVA, nome e cognome del legale rappresentante, recapito telefonico, indirizzo e-mail; deve essere altresì indicato se si intende o meno esonerare il custode dalla liberazione del bene;

5) descrizione sommaria del bene e se la vendita si tiene in più lotti numero del lotto od altro elemento identificativo del lotto che si intende acquistare;

6) prezzo offerto e termine di pagamento del saldo del prezzo (che in ogni caso non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione) ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta;

7) numero, data ed ora di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

8) l'IBAN del conto di addebito del bonifico per eventuale restituzione della cauzione;

9) 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;

10) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni via SMS previste nel regolamento suddetto;

B) all'offerta devono essere allegati i sottoindicati documenti che potranno essere accettati solo se in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine privi di elementi attivi

1) copia della contabile del versamento della cauzione;

2) ricevuta del pagamento del bollo;

3) in caso di offerta presentata da parte di persone fisiche: la copia fotostatica della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento) in corso di validità e del codice fiscale; in caso di offerente coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è soggetto extra comunitario copia del permesso di soggiorno in corso di validità; se l'offerente è minorenne copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è soggetto incapace copia dell'autorizzazione del Giudice Competente;

4) in caso di offerta presentata da parte di società e altri enti: copia della carta di identità del legale rappresentante, copia della visura camerale in corso di validità o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

5) In caso di offerte plurisoggettive: quando l'offerta è 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; procura che, oltre ai documenti sopra elencati, dovrà essere allegata. La procura è redatta nelle forme dell'atto

pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.



CAUZIONE

La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura (TRIBUNALE DI TORINO ESECUZIONE IMM.RE RG 477/2023) le cui coordinate IBAN sono: IT 88 G 02008 01113 000107219743 presso Unicredit S.p.A.

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" senza altra indicazione. La copia della contabile del versamento eseguito dovrà 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 le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari al netto di eventuali oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente i cui estremi dovranno già essere indicati nell'offerta di acquisto e che dovranno essere obbligatoriamente gli stessi utilizzati per il versamento della cauzione

PAGAMENTO DEL BOLLO

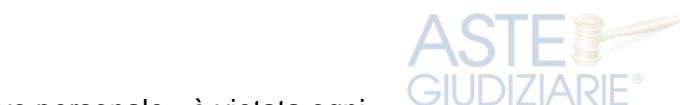
L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando "Pagamenti di marche da bollo digitali" e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

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

ASSISTENZA ED INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via e-mail 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.



CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia al professionista delegato. Le attività di custodia degli immobili pignorati saranno svolte dal professionista delegato avvalendosi di propri ausiliari. Gli interessati hanno pertanto facoltà di contattare il custode (cell. 3899861477 - mail custodieimmobiliari@gmail.com), per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita. Le visite, che gli interessati hanno facoltà di richiedere contattando i suddetti recapiti, saranno fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00 ed il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00.

MODALITA' DELLA VENDITA

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni il gestore della vendita invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" o al normale indirizzo di "posta elettronica certificata" utilizzato per effettuare 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.

Il professionista delegato esaminerà le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle stesse:

a) nel caso in cui sia stata presentata un'unica offerta ammissibile per un prezzo pari o maggiore al prezzo base il professionista delegato procederà all'aggiudicazione (art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.);

b) nel caso in cui siano state presentate più offerte valide si procederà con la gara telematica asincrona tra gli offerenti (art. 573 c.p.c.) partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte siano state ritenute valide.

Al termine della gara ed in caso di mancanza di rilanci, 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 di cauzione prestata il minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità del termine indicato per il versamento del prezzo priorità temporale della presentazione dell'offerta.

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



La gara che si svolgerà con modalità asincrona avrà inizio il giorno 13 gennaio 2026 al termine dell'esame delle offerte pervenute e terminerà 72 ore dopo, il giorno 16 gennaio 2026; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti la scadenza la gara si prorogherà via via automaticamente di tre minuti decorrenti dall'ultima offerta (c.d. periodo di autoestensione).

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Si precisa che, in caso di presenza di regolare istanza di assegnazione formulata dal creditore, se l'unica offerta presentata o se l'offerta risultante più alta al termine della gara sarà inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà assegnato al creditore.

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata per il giorno 16 gennaio 2026 ore 11.45 e seguenti (salvo autoestensione della gara).

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

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.

SALDO DEL PREZZO E SPESE PRESUMIBILI DI TRASFERIMENTO

Alla presente vendita non si applica la disciplina del pagamento rateale del prezzo.

Saldo prezzo: l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di acquisto (=prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione), mediante bonifico alle coordinate bancarie utilizzate per il versamento della cauzione nel termine indicato nell'offerta medesima (che in ogni caso non potrà essere fissato oltre i 120 giorni dall'aggiudicazione).

Spese di trasferimento: l'aggiudicatario nel medesimo termine previsto per il pagamento del saldo del prezzo dovrà versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento mediante bonifico alle coordinate bancarie che verranno fornite dal delegato.

Il relativo conteggio sarà inviato all'aggiudicatario all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per il deposito della busta telematica a partire dal quindicesimo giorno successivo

all'invio da parte dell'aggiudicatario medesimo delle necessarie dichiarazioni riguardanti l'eventuale pagamento del saldo del prezzo tramite mutuo e/o delle eventuali agevolazioni fiscali per l'ottenimento dei benefici prima casa e dello stato civile. Il termine di 15 (quindici) giorni e' puramente indicativo e non vincolante per il delegato. Il tutto fatti salvi eventuali conguagli.

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al delegato per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al delegato per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio, che saranno obbligatoriamente svolte dal delegato.

Con avvertimento che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, il Giudice dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di multa, con la precisazione che nel caso di nuova aggiudicazione, se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare all'indirizzo mail fornito dal delegato l'avvenuto versamento del saldo del prezzo e delle spese presumibili di trasferimento allegando le copie delle contabili dei relativi bonifici. In difetto il professionista delegato provvederà alla verifica dell'effettuazione dei pagamenti solo al momento della scadenza del termine previsto per il versamento del saldo del prezzo.

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).

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.

VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO (C.D. MUTUO SU AGGIUDICAZIONE)

L'aggiudicatario 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 trovano sui siti www.abi.it (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") e www.tribunale.torino.giustizia.it (sotto la finestra "Vendite Giudiziarie – Come partecipare – Mutui").

PUBBLICITA'

La pubblicità, con omissione del nominativo del debitore esegutato, dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, 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 perizia sui siti internet www.astalegale.net - www.astegiudiziarie.it - www.tribunale.torino.it.

Torino, lì 22 settembre 2025

Il professionista delegato
avv. Silvia Merlo

