

Piergiorgio Mazza
Dottore Commercialista
Consulente Tecnico del Giudice
Revisore Legale
Perito Penale
P.zza A. Peyron 28
10.143 TORINO
Tel.: 011482960 - 0114373060
Fax: 011489699
E mail: dottmazza@studiomazza.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

VERBALE DI UDIENZA DI ASTA TELEMATICA ASINCRONA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nella procedura esecutiva immobiliare R. G. E. n. **517/2023**

Addì 13 giugno 2025 alle ore 15.03 presso lo Studio del Professionista Delegato Dott. Piergiorgio Mazza in Torino Piazza Peyron n. 28, delegato dal G. E. Dott. Maria Vittoria Chiavazza con ordinanza di delega in data 24 ottobre 2024, tramite la piattaforma web www.spazioaste.it, nell'esec. imm. **517/2023**, promossa da **Condominio di Corso Moncenisio n. 36 di Rosta (TO)** e **INTESA SANPAOLO S.P.A. contro ESECUTATO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX.**, avente ad oggetto la piena proprietà del seguente immobile:

LOTTO UNICO

NEL COMUNE DI ROSTA (TO), Corso Moncenisio 36, in fabbricato elevato a tre piani fuori terra oltre piano seminterrato, **unità immobiliare ad uso commerciale** così composta:

Piano Rialzato (P.1°f.t.), con accesso da Corso Moncenisio: cucina, due sale ristorazione, ascensore disabili, spogliatoio del personale, w.c. del personale, scala interna di collegamento al piano seminterrato, balcone e area di pertinenza esterna composta da due dehors esterni in parte coperti, divisi da siepe su muretti di sostegno.

COERENZE: Con riferimento all'Atto di provenienza Rogito Notaio Angelo Chianale del 11/07/2014 Rep. 75549/33912 ed alla planimetria del rilievo, l'unità commerciale al piano Rialzato presenta le seguenti coerenze: Corso Moncenisio, cortile di pertinenza del sub 12 a tre lati e vano scala condominiale

Piano Seminterrato (P.S1) con accesso dai locali al Piano Rialzato tramite scala interna e dal cortile di pertinenza del subalterno 12: scala interna al piano terreno, disimpegno, ascensore disabili, due

anti-bagno, quattro w.c., tre locali deposito di cui uno comunicante con il disimpegno e due con accesso da cortile.

COERENZE: Con riferimento all'Atto di provenienza Rogito Notaio Angelo Chianale del 11/07/2014 Rep. 75549/33912 ed alla planimetria del rilievo, l'unità commerciale al piano seminter-rato presenta le seguenti coerenze: cortile di pertinenza del subalterno 12, disimpegno comune, locali censiti al subalterno 12, disimpegno comune, ascensore comune, locale tecnico ascensore.
La superficie commerciale è di **mq. 385**.

Dati Catastali

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio, Sezione **Catasto Edilizio Urbano**, Comune di Rosta (TO) con i seguenti identificativi catastali:

| Dati identificativi | | | Dati di Classamento | | | | | |
|---------------------|------------|------------|---------------------|-----------------------------------|--------|-------------|----------------|------------|
| Foglio | Particella | Subalterno | Z. C. | Categoria | Classe | Consistenza | | Rendita |
| | | | | | | vani | Sup. Catastale | |
| 4 | 136 | 11 | - | D/8 Fabbricato commerciale | | | - | € 4.270,00 |

VIA MONCENISIO n. 36 Piano S1-T

Gli attuali identificativi catastali Foglio 4 Particella 136 sub 11 derivano da Variazione catastale d'ufficio N. 124389.1 del 11/05/2015 per rettifica di classamento e rendita.

L'attuale planimetria catastale Foglio 4 Particella 136 Subalterno 11 deriva da Variazione Catastale Prot. TO0159975 del 14/05/2014 per esatta rappresentazione grafica.

Precedente variazione catastale Prot. TO0126109 del 14/04/2014 per divisione dell'originaria unità immobiliare censita al Subalterno 1 del Fg 4 N 136, nelle nuove unità immobiliari censite ai subalterni 11 e 12.

La planimetria catastale depositata agli atti non risulta conforme alla situazione in loco a causa di alcune difformità. Tali difformità andranno regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario tramite presentazione di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica.

Regolamento condominiale

L'unità pignorata è compresa in edificio privo di Regolamento di Condominio.

Dalle tabelle millesimali fornite dall'amministratore all'unità immobiliare in oggetto siglata "A1",
competono:

- 295,08 millesimi di proprietà
- 157,59 millesimi scale
- 0 millesimi ascensore, in quanto la proprietà dell'unità immobiliare ha rinunciato all'utilizzo dell'ascensore.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 63 nelle norme di attuazione del Codice Civile, l'aggiudicatario è obbligato per le spese condominiali dell'esercizio in corso e del precedente.

Situazione occupazionale

L'unità immobiliare pignorata è nella disponibilità del custode.

Vincoli giuridici

Non risultano vincoli in capo all'immobile pignorato.

Situazione urbanistica ed edilizia

Dalla perizia di stima del Geom. Deborah Bertacchi del 24/09/2024 si rileva che:

"CRONISTORIA DELLE PRATICHE EDILIZIE

Dalle verifiche espletate presso l'archivio Edilizio del Comune di Rosta, si è accertato che l'immobile in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata, è stato realizzato in forza dei seguenti Permessi Edilizi:

- **Licenza Edilizia 79/1971 del 25/02/1972** – rilasciata a Omissis Omissis , per nuova costruzione di fabbricato a 3 piani fuori terra in Rosta (To), Strada statale 25 del Moncenisio su terreno censito in catasto al Foglio 4 N 27 e 136.
- **Licenza Edilizia 119/1972 del 03/11/1972** – rilasciata a Omissis Omissis , per variante in corso d'opera di costruzione di due fabbricati di minor cubatura in Rosta (To), Strada statale 25 del Moncenisio su terreno censito in catasto al Foglio 4 N 27 e 136.

- **Denuncia delle strutture in cemento armato N 4506 del 14/12/1972** presentata dai Coniugi Omissis per fabbricato in Rosta a 3 piani fuori terra. Variante strutture della copertura in data 24/10/1975. Collaudo delle strutture del 10/06/1976 depositato presso il Genio civile di Torino in data 01/07/1976.
- **Licenza Edilizia 114/1/74 del 31/01/1975** – rilasciata a Società Omissis Omissis zzzzz zzzzz zzzzzzzzzzz zzzzzzzzz xxxxxxxxxxx xxxxx xxz. con sede in Torino, per varianti alle L.E. 119/72 e L.E. 119/72, varianti al fabbricato B in Rosta (To), Strada statale 25 del Moncenisio censito al Foglio 4 N 136. (Allegato 7)
- **D.I.A. 53/04 del 27/07/2004** Denuncia di Inizio Attività depositata da Omissis Omissis zzzzz zzzzz zzzzzzzzzzz zzzzzzzzz, per Modifiche interne ed esterne nel fabbricato in Rosta, Corso Moncenisio 36. Con Protocollo 9962 del 16/11/2004 il Comune di Rosta trasmetteva diffida dall'iniziare i lavori in quanto non ammesse le opere di cambio di destinazione d'uso al piano seminterrato.
- **D.I.A. 13/05 del 10/02/2005** Denuncia di Inizio Attività depositata da Omissis Omissis zzzzz zzzzz zzzzzzzzzzz zzzzzzzzz, per Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di fabbricato commerciale in Rosta, Corso Moncenisio 36
- **Autorizzazione Paesaggistica AA/2005/03 del 26/07/2005** rilasciata a Omissis Omissis XX in merito alle opere relative a D.I.A. 13/05 nel fabbricato commerciale in Rosta, Corso Moncenisio 36. (Allegato 8)
- **D.I.A. 128/05 del 23/11/2005** Denuncia di Inizio Attività depositata da Omissis Omissis zzzzz zzzzz zzzzzzzzzzz zzzzzzzzz, per Modifiche interne ed esterne in variante alla D.I.A. 13/05 relativa a fabbricato in Rosta, Corso Moncenisio 36. Integrazione Tavole di progetto depositate in data 07/02/2006. (Allegato 10)
- **Autorizzazione 9/05 del 10/11/2006 rettificata in data 15/06/2007** rilasciata a Omissis Omissis XX, per l'immissione di scarico delle acque nere nella fognatura comunale di Strada del Casas relativa a immobile in Rosta, Corso Moncenisio 36.

- **Autorizzazione 4/07 del 12/07/2007** rilasciata a Omissis Omissis XX, per l'immissione di scarico delle acque bianche nella fognatura comunale di Strada del Casas relativa a immobile in Rosta, Corso Moncenisio 36.

- **Il Certificato di Agibilità** è stato richiesto da Omissis Omissis XX in data 12/08/2005 e rilasciato al Numero 26/05 del 13/04/2010. (Allegato 11)

Relativamente all'unità immobiliare pignorata risulta presentata la seguente pratica Edilizia:

- **S.C.I.A. 26/14 del 17/05/2014** Segnalazione Certificata di Inizio Attività depositata da Omissis Omissis XX per Frazionamento dell'unità immobiliare al Piano terreno e interrato, modifiche interne al Piano interrato e modifica della destinazione d'uso al Piano interrato relativa all'unità immobiliare in Rosta, Corso Moncenisio 36, censita al Foglio 4 Num. 136 sub 1.

Dal frazionamento del sub 1 venivano costituite le unità immobiliari Sub 11 (bene pignorato) e Sub 12 (Allegato 12)

SITUAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Dagli accertamenti espletati dalla scrivente presso i competenti uffici Urbanistica del Comune di Rosta, l'immobile risulta inserito dal vigente P.R.G.C. progetto definitivo approvato con delibera del Consiglio Comunale 2 del 07/03/2022, pubblicato sul BUR n. 30 del 28/07/2022, in Area Normativa BLI 214 (Aree consolidate) a prevalente destinazione produttiva principale, oltre a commerciale, artigianale e terziaria.

L'immobile risulta ricompreso in zona 3 nella carta della microzonazione sismica ed in Classe di Pericolosità Geomorfologica media/moderata Ilc3 nella Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

VINCOLI URBANISTICI: STORICI, ARTISTICI, AMBIENTALI, PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI

L'immobile è sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004. (...)

REGOLARITA' URBANISTICA

Dalle verifiche espletate dalla scrivente presso i competenti uffici Urbanistica del Comune di Rosta, si è accertata la regolarità urbanistica del bene pignorato al vigente PRG approvato con delibera del Consiglio Comunale 2 del 07/03/2022, pubblicato sul BUR n. 30 del 28/07/2022.

Non sussistono vincoli di natura urbanistica che possano limitare la trasferibilità e l'uso del bene pignorato.

REGOLARITÀ' EDILIZIA

Dagli accertamenti espletati dalla scrivente presso l'Archivio Edilizio di Rosta e dalle verifiche e rilievi effettuati nell'unità immobiliare, si è riscontrata l'assenza di conformità edilizia, a causa di diverse difformità dalle pratiche Edilizie depositate, realizzate in epoche diverse al piano rialzato e al piano seminterrato."

L'unità immobiliare in oggetto risulta priva di Attestato di Prestazione Energetica valido in quanto il Certificato 2014-103775-0002 reperito (APE 2014: Classe energetica F - Indice di prestazione energetica reale: 86,5405 kWh/m3) risulta scaduto in data 10/07/2024.

* * *

Sono presenti:

telematicamente:

Avv. Pietro Comparetto per CONDOMINIO DI CORSO MONCENISIO 36 DI ROSTA

in presenza: nessuno.

Il Professionista delegato,

premessso

- che l'avviso di vendita di immobile senza incanto è stato pubblicato sul portale delle vendite pubbliche in data 15/03/2025;
- che l'avviso di vendita di immobile senza incanto e il suo estratto, unitamente alla perizia è stato pubblicato sui siti www.astelegale.net, www.tribunale.torino.it in data 08/04/2025;

- che l'avviso di vendita di immobile senza incanto e il suo estratto, unitamente alla perizia è stato

pubblicato sui siti www.astegiudiziarie.it in data 25/03/2025;

rileva

che la gara non può avere luogo in quanto, come da separato verbale, non sono pervenute offerte telematiche nel termine del 12 giugno 2025 ore 12,00 indicato nell'avviso di vendita,.

Il professionista Delegato

Visti gli artt. 591 co. 2 e 569 co. 3 c.p.c.;

Ritenuto si debba fissare ai sensi dell'art. 569 co.3 c.p.c. nuova udienza di vendita senza incanto

Visti gli artt. 570 e seguenti del c.p.c., nuova formulazione;

A parziale modifica dell'avviso di vendita in atti;

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2017,

per il giorno **10 ottobre 2025 alle ore 15.00**, tramite la piattaforma www.spazioaste.it, gestita da **Astalegale.net S.p.a.**, presso il suo studio in **Torino Piazza A. Peyron 28** dell'immobile sopra men-

zionato e come meglio descritto nell'avviso di vendita del 15 novembre 2024 e nella perizia di stima agli atti.

PREZZO BASE:

LOTTO UNICO: € 140.000,00 (CENTOQUARANTAMILA/00)

OFFERTA MINIMA:

LOTTO UNICO: € 105.000,00 (CENTOCINQUEMILA/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA;

LOTTO UNICO: € 3.000,00 (TREMILA/00)

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12.00 del 9 ottobre 2025** esclusivamente in via telematica a norma degli articoli 12 e 13 del D.M. n. 32 del 26/02/2015.

INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 10 ottobre 2025 ore 15.00 in Torino Piazza A. Peyron

28

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT14T 01030 01000 00000 44016 60

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

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

Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti. La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si segnala che la vendita rientra nel campo di applicazione dell'IVA.

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

CHI PUO' PARTECIPARE

Chiunque, eccetto il debitore o altro soggetto cui è fatto divieto per legge, 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.

PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta **mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione **"INVIA OFFERTA"** presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, ai quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita 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, che dovrà essere inviata all'apposito 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 apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

La procedura per la presentazione dell'offerta è 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.

Il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" è pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contiene le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, che si consiglia di consultare con attenzione; una versione ridotta di tale manuale è consultabile sul portale del gestore della vendita.

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, e sarà acquisita definitivamente dal Portale e conservata dal Portale stesso in modo segreto.

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.

ATTENZIONE 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 9 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.

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 di 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.

CAUZIONE

La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico su conto corrente intestato alla Procedura " **Esecuzione Immobiliare N. 517/2023 Tribunale di Torino**" **le cui coordinate IBAN sono: : IT14T 01030 01000 00000 44016 60**; la cauzione si **riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**. Qualora il giorno fissato per

l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile. Il bonifico dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione". **La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.**

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

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

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

PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando "Pagamenti di marche da bollo digitali" e seguendo 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.

ASSISTENZA

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.

È possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

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).

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.

La richiesta di visita potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.

Le visite degli immobili saranno fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00.

MODALITA' DELLA VENDITA

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte e le operazioni di gara avverranno all'eventuale presenza delle parti, a cura del Professionista delegato dott. Piergiorgio Mazza presso il proprio studio in **Torino Piazza A. Peyron 28**.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate presso il proprio studio in **Torino Piazza A. Peyron 28**.

OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

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" ovvero 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;

L'inizio delle operazioni di vendita e l'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno 10 ottobre 2025 ore 15.00.

Il Professionista Delegato esaminerà le offerte ricevute 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..

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

Nel caso non vengano presentate né offerte né istanze di assegnazione verrà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'articolo 631 c.p.c. o dell'articolo 164 bis disp att. c.p.c. .

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

In caso di pluralità di offerte valide si procederà, ai sensi dell'articolo 573 c.p.c., alla 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 3 (tre) giorni ed **avrà inizio il 10 OTTOBRE 2025 al termine dell'apertura delle buste e terminerà il giorno 13 OTTOBRE 2025 alla stessa ora**; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di 3 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 ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o 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**.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva, stilando apposito verbale, all'udienza fissata il **13 ottobre 2025 dopo l'epilogo della gara**.

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.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO.

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in unica soluzione **entro il termine indicato nell'offerta**. Il residuo prezzo deve essere versato nel termine di cui sopra tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.

In caso di **mutuo fondiario**, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore dovrà depositare presso il Dott. Piergiorgio Mazza, 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. 385/93, subentrare nel contratto di mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici 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 e comunque **in caso di mancanza di creditore fondiario**, 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.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il relativo conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo email.

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 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 e/o di mancato deposito della dichiarazione antiriciclaggio, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c. p. c.. In caso di mancato o insufficiente pagamento delle spese non si procederà alla predisposizione del decreto di trasferimento.

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

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.

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.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso, omesso in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente, o del creditore fondiario se intervenuto, sarà:

- (a) pubblicato sul portale delle vendite pubbliche almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita
- (b) almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, pubblicato unitamente al suo estratto e alla relazione peritale sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net e www.tribunale.torino.it.

Il professionista delegato,

DISPONE

come da delega in atti, che il creditore procedente, o il creditore fondiario se intervenuto, provveda al pagamento del contributo unificato di € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita e trasmetta al sottoscritto delegato i documenti necessari per attestare l'avvenuto pagamento almeno 60 giorni prima dell'udienza di vendita.

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute, e le eventuali istanze di assegnazione e di dare i provvedimenti conseguenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora

***Il Professionista Delegato
Dott. Piergiorgio Mazza***