

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**AVVISO DI VENDITA**

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 621/2024

Il professionista delegato avv. Stellina Maria Martelli con studio in Torino, Corso Vittorio Emanuele II, n. 10 nominato dal G.E. dott.ssa Simona Gambacorta con ordinanza in data 8 aprile 2025,

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**  
**MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, della piena proprietà dei seguenti immobili:

**LOTTO 1**

In Comune di Moncalieri (TO), Via Carlo Collodi n.6 al piano terzo: appartamento composto da ingresso, cucina, due camere da letto, bagno, due balconi posto alle coerenze di: via Collodi, cortile a due lati, vano scala comune ed altra unità immobiliare, quale indicate nella relazione peritale; al piano interrato: cantina posta alle coerenze di: corridoio comune, cantina n. 8, distacco verso via Collodi e cantina n. 6, quali risultanti dall'atto di provenienza

Si segnala la comproprietà in comunione con l'alloggio 23 del medesimo piano del balconcino verso il cortile interno con accesso dal pianerottolo.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, sette piani, 6 fuori terra, 1 piano interrato.

**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

La vendita è fatta sotto l'osservanza del regolamento di condominio depositato con Rogito Notaio Billia in data 30 settembre 1969 Repertorio n. 33822 registrato a Torino il giorno 8 ottobre 1969 al n. 31059 nonché dell'atto di regolamentazione dei rapporti fra stabili confinanti depositato con atto Notaio Billia in data 21 novembre 1967 registrato a Torino il giorno 1° dicembre 1967 al n. 30580, quali risultanti dall'atto di provenienza.

**DATI CATASTALI**

Detti locali risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Moncalieri, con i seguenti identificativi:

- Foglio 1, Particella 1583, Subalterno 38, Via Carlo Collodi n.6, piano: 3-S1, Zona Censuaria 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza: 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 84 mq., totale: escluse aree scoperte: 78 mq., Rendita Euro 585,66.

**CONFORMITA' CATASTALE**

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Cristiano Rostan in data 26 maggio 2025) l'immobile risulta conforme.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è libero nella disponibilità della parte esecutata.

Il giudice dell'esecuzione ha ordinato la liberazione dell'immobile che sarà eseguita dal custode giudiziario con spese 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 mediante apposita istanza da inviare al custode/delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

**SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Cristiano Rostan in data 26 maggio 2025) risulta quanto segue.

**PRATICHE EDILIZIE**

L'edificio compendiante l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in forza dei seguenti titoli:

NULLAOSTA n.211 per lavori di nuova costruzione di un complesso edilizio composto da due corpi di fabbrica uso abitazione civile denominato "Condominio Roma" rilasciata il 24 ottobre 1966 con il n. 211 di protocollo.

NULLAOSTA n.279 per lavori di variante relativi alla costruzione di due case uso abitazione civile denominate "Condominio Roma" rilasciato in data 2 luglio 1968 con il n. 279 di protocollo:

Per detto fabbricato è stata rilasciata l'agibilità in data 16 dicembre 1969 con il n. 159 di protocollo.

In base al PRG- piano regolatore generale vigente in forza di delibera D.G.R 33-204 del 12 giugno 2000, l'immobile ricade in zona BR1.

**CONFORMITA' EDILIZIA**

L'immobile oggetto di esecuzione non presenta difformità in relazione alla normativa di cui al D.P.R n. 380/2001.

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.

**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 della procedura 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.

**LOTTO 2**

In Comune di Moncalieri (TO), Corso Trieste n.25 al piano ottavo: appartamento composto da ingresso, cucinino, soggiorno, camera da letto, bagno e veranda, posto alle coerenze di: altra unità, vano scala comune, vano ascensore e cortile, quali risultanti dalla relazione peritale in atti; al primo piano interrato: cantina posta alle coerenze di: sottosuolo di Corso Trieste, cantina 14, corridoio comune e cantina 16, quali risultanti dall'atto di provenienza.

L'intero edificio sviluppa 16 piani, di cui 15 fuori terra ed 1 interrato.

**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

La vendita è fatta sotto l'osservanza del regolamento di condominio depositato con Rogito Notaio Marocco in data 5 agosto 1970, quale costituisce pure la regolamentazione dei rapporti con lo stabile confinante di corso Trieste 27-29-31-31/1, e di tutte le clausole e condizioni contenute nell'atto rogito Notaio Marocco 9 ottobre 1970 Repertorio n. 11655, registrato a Torino il 21 ottobre 1970 al n. 30716, quali risultanti dall'atto di provenienza.

**DATI CATASTALI**

Detti locali risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Moncalieri, con i seguenti identificativi:

- Foglio 3, Particella 508, Subalterno 66, Corso Trieste n.25, Scala B piano:8, Zona Censuaria 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza: 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 68 mq., totale: escluse aree scoperte: 66 mq., Rendita Euro 455,51.

**CONFORMITA' CATASTALE**

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Cristiano Rostan in data 26 maggio 2025) risultano le seguenti difformità: demolizione del tramezzo che divideva il cucinino dalla zona giorno, modifica del tramezzo che divide l'ingresso dalla camera da letto e la modifica del bagno. L'esperto segnala anche la realizzazione della veranda sul balcone.

Le difformità sono sanabili alle condizioni e modalità indicate a pagina 11 della relazione peritale mediante redazione pratica DOCFA per aggiornamento planimetria catastale.

In ogni caso, tutte le spese ed oneri necessari per l'eventuale regolarizzazione di quanto oggetto di vendita sono a carico integrale e definitivo dell'aggiudicatario.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è libero nella disponibilità della parte eseguita.

Il giudice dell'esecuzione ha ordinato la liberazione dell'immobile che sarà eseguita dal custode giudiziario con spese 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 mediante apposita istanza da inviare al custode/delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

**SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Cristiano Rostan in data 26 maggio 2025) risulta quanto segue.

**PRATICHE EDILIZIE**

Nullaosta n.599 e successive varianti per lavori di costruzione di due edifici urbani, rilasciata in data 9 marzo 1964 con il n. 599 di protocollo.

Per detto fabbricato è stata rilasciata l'agibilità in data 7 maggio 1969 con il n. 38/1969 di protocollo.

In base al PRG- piano regolatore generale vigente in forza di delibera D.G.R 33-204 del 12 giugno 2000, l'immobile ricade in zona BR1.

**CONFORMITA' EDILIZIA**

L'immobile oggetto di esecuzione presenta le seguenti difformità: demolizione del tramezzo che divideva il cucinino dalla zona giorno, modifica del tramezzo che divide l'ingresso dalla camera da letto e la modifica del bagno. L'esperto segnala anche la realizzazione della veranda sul balcone (normativa di riferimento: D.P.R n. 380/2001).

Le difformità sono sanabili, a cura e spese dell'aggiudicatario, mediante presentazione di SCIA in sanatoria alle condizioni e modalità indicate a pagina 10 della relazione peritale.

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.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Si segnala, con riferimento al D. Lgs. 192/2005, che l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica n. 20192078950050 registrata in data 17 settembre 2019, classe energetica E.

**SPESE CONDOMINIALI**

Si invitano gli interessati all'acquisto a ricavare il dato dalla perizia in atti ovvero a richiedere aggiornamenti al Custode giudiziario: si fa in ogni caso espresso richiamo ai limiti di cui all'art. 63 disp. att. c. c.

**LOTTO 3**

In Comune di Sauze D'Oulx (TO), Via Clotes n.55 al piano primo: appartamento composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e balcone, posto alle coerenze di: corridoio comune, altra unità, giardino e area comune su due lati, quali risultanti dalla relazione peritale in atti; al piano terreno ( indicato 1st in planimetria catastale): autorimessa singola, posta alle coerenze di: autorimessa n. 40, corsia di manovra comune, autorimessa n. 38 e sottosuolo condominiale, quali risultanti dalla relazione peritale in atti.

Si segnala che accessorio dell'alloggio è l'uso esclusivo di un'area antistante l'alloggio stesso, attualmente adibita a giardino.

L'immobile posto in vendita è ubicato nel fabbricato denominato Condominio "C4" ed indicato come fabbricato "CV1" nella planimetria generale allegata al contratto condizionato di mutuo a rogito Notaio Picco in data 30 gennaio 1976, citato nell'atto di provenienza.

**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

La vendita è fatta sotto l'osservanza del regolamento di condominio del Complesso condominiale denominato "LE CLOTES", predisposto dal dante causa della parte esecutata, acquisito dall'esperto e depositato nel fascicolo processuale.

**DATI CATASTALI**

Detti locali risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sauze D'Oulx, con i seguenti identificativi:

Foglio 4, Particella 368, Subalterno 16, Via Clotes n.55, piano:1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza: 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 50 mq., totale: escluse aree scoperte: 42 mq., Rendita Euro 277,60, l'appartamento.

Foglio 4, Particella 368, Subalterno 46, Via Clotes n.55, piano: S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza: 12 mq., Superficie Catastale Totale 13 mq., Rendita Euro 86,15, l'autorimessa.

**CONFORMITA' CATASTALE**

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Cristiano Rostan in data 26 maggio 2025) risultano le seguenti difformità: sul prospetto nord l'esperto segnala la presenza di alcuni armadi a muro che dividono il balcone, esistenza di una porzione di muratura non presente nelle planimetrie in atti.

Le difformità sono sanabili alle condizioni e modalità indicate a pagina 17 della relazione peritale.

In ogni caso, tutte le spese ed oneri necessari per l'eventuale regolarizzazione di quanto oggetto di vendita sono a carico integrale dell'aggiudicatario.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è libero nella disponibilità della parte esecutata.

Il giudice dell'esecuzione ha ordinato la liberazione dell'immobile che sarà eseguita dal custode giudiziario con spese 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 mediante apposita istanza da inviare al custode/delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

**SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Cristiano Rostan in data 26 maggio 2025) risulta quanto segue.

**PRATICHE EDILIZIE**

L'edificio compendiante l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in forza di:  
**LICENZA EDILIZIA** n.222/1973 e successive varianti per lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione "CV1", rilasciata in data 23 gennaio 1974 con il n.222 di protocollo.  
**CONDONO EDILIZIO** n. 685/86 e successive varianti per lavori di ampliamento di edificio di civile abitazione, modifiche esterne, garage, presentata il 30 maggio 1986, rilasciata il 5 giugno 10992 con il n. 685/86 di protocollo

Per detto fabbricato non è stata ancora rilasciata l'agibilità.

L'esperto precisa che, all'esito all'accesso agli atti effettuato presso l'archivio dell'ufficio tecnico di Sauze D'Oulx, ha accertato che l'agibilità non è mai stata richiesta e dunque il complesso immobiliare è privo di tale requisito. Per segnalare l'agibilità dell'unità immobiliare pignorata sarà necessario ottenere in primo luogo l'agibilità delle parti comuni del complesso completa di tutta la documentazione ai sensi dell'art. 24 comma 5 del D.P.R 380/2001. Solo successivamente, e subordinatamente al conseguimento dell'agibilità delle parti comuni, sarà possibile procedere con la segnalazione di agibilità per l'unità immobiliare in oggetto, allegando tutta la documentazione specifica in ottemperanza alla richiamata norma

**CONFORMITA' EDILIZIA**

L'immobile oggetto di esecuzione presenta le seguenti difformità: sul prospetto nord l'esperto segnala la presenza di alcuni armadi a muro che dividono il balcone, esistenza di una porzione di muratura non presente nelle planimetrie in atti. (normativa di riferimento: D.P.R n. 380/2001).

Le difformità sono sanabili alle condizioni e modalità indicate a pagina 17 della relazione peritale.

In ogni caso, tutte le spese ed oneri necessari per l'eventuale regolarizzazione di quanto oggetto di vendita sono a carico integrale dell'aggiudicatario.

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.

**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 l'immobile 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..

**ULTERIORI PRECISAZIONI COMUNI.**

Tutti gli immobili oggetto del presente avviso 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 necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

\*\*\*

### RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

**LOTTO 1****PREZZO BASE: € 100.181,45****OFFERTA MINIMA: € 75.136,08****RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00****LOTTO 2****PREZZO BASE: € 80.603,64****OFFERTA MINIMA: € 60.452,73****RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00****LOTTO 3****PREZZO BASE: € 150.480,37****OFFERTA MINIMA: € 112.860,27****RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00****INDICAZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI****TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 6 ottobre 2025 ore 12,00 con le precisazioni di cui *infra*;****DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 7 ottobre 2025 ore 15,00****LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: TORINO, Corso Vittorio Emanuele II, n. 10****CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO****IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT 40 Z 03268 01010 052363922800****INTESTAZIONE CONTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 621/2024****GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - sito internet [www.astelematiche.it](http://www.astelematiche.it), indirizzo di posta elettronica ordinaria: [info@astegiudiziarie.it](mailto:info@astegiudiziarie.it) - informazioni telefoniche: 0586.20141, dal lunedì al venerdì - ore 9-13/14-18.****PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE**

- A -

### CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

**A.1 - CHI PUÒ PARTECIPARE**

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

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

## A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

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

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

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

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero 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 6 ottobre 2025.**

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12,00 del giorno di cui sopra.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

## A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 32/2015, deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento **non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta)** con la precisazione che nel caso in cui all'udienza di 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 per ciascun lotto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 621/2024 R.G.E., Banca Sella S.p.A., le cui coordinate IBAN sono: IT 40 Z 03268 01010 052363922800.

**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 ristorno, all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

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

**A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO**

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

**La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

**A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI**

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via email ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.

Al Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (scala C, 4° piano – stanza n. 41102 nei seguenti giorni ed orari: lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 **previo necessario appuntamento telefonico al n. 011/4329609**) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

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

**A.7 – CUSTODIA**

L'immobile è affidato in custodia al sottoscritto professionista delegato avv. Stellina Maria Martelli con studio in Torino, Corso Vittorio Emanuele II, n. 10.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il professionista delegato ai seguenti recapiti: Tel. 011/883822, email: [martelli@avvsmarte.it](mailto:martelli@avvsmarte.it), 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 di visita.

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

- B -

9

**B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio, in Torino, Corso Vittorio Emanuele II, n. 10.

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 Corso Vittorio Emanuele II, n. 10 nei seguenti giorni ed orari: lunedì, giovedì dalle 10,00 alle 12,00, previo appuntamento telefonico.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà durata di giorni 3 (tre) e avrà, quindi, **inizio il giorno 7 ottobre 2025, ore 15,30 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 **10 ottobre 2025 alle ore 16,00**.

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 prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per la cauzione.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i cui oneri sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal professionista delegato.

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

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

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

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

Ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., **nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).**

### **B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Unitamente alla dichiarazione di cui sopra, il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica cd. antiriciclaggio di cui sopra.

**B.7 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO**

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito [www.abi.it](http://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](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Torino, 5 giugno 2025

Il professionista delegato  
avv. Stellina Maria Martelli

