

AVV. ROSARIO SACCA'

C.SO VITTORIO EMANUELE II N. 61 – 10128 TORINO

TEL.: 011 4337060 – FAX: 011 4337135

E-MAIL: AVV.ROSARIOSACCA@GMAIL.COM

PEC: AVV. ROSARIOSACCA@PEC.GIUFFRE.IT

## TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

### AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 639/2023

Il Professionista delegato, Avv. Rosario Saccà, con studio in Torino, Corso Vittorio Emanuele II n. 61, nominato dal G.E., Dott.ssa Jolanda Noli, con ordinanza in data 09.01.2025,

### 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 2

in Comune di Pragelato, Via Allevè:

- alloggio al piano primo composto di ingresso su soggiorno-monocamera, cameretta (autorizzata dal Comune con cucina), piccola cucina (autorizzata dal Comune con ripostiglio) e servizio igienico.

L'immobile risulta alle coerenze (in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico): corridoio comune da cui ha accesso, altro alloggio del piano (sub. 27 n. 275), intercapedine condominiale e vano scala comune.

#### REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Stefano De Giovanni del 02.10.2006, Rep. 9756/1502, trascritto a Pinerolo il 25.10.2006 ai n. 10724/7157.

#### DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Pragelato come segue:

**Foglio 52, mappale 275, subalterno 28**, r.c. 180,76, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, Via Allevè, piano 1, superficie totale 38 mq, superficie escluse aree scoperte 38 mq.

L'immobile risulta libero.

L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo prezzo.

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

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
**SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**  
**CONFORMITA' EDILIZIA**

Il CTU, dal confronto tra lo stato di fatto e la documentazione municipale, riferisce che il locale ripostiglio è stato abusivamente destinato a cucina e la attuale cameretta è stata realizzata nel locale autorizzato come cucina. Lo stato di fatto non è a norma e non può essere sanato. Si dovrà spostare la zona cottura e gli impianti nel vicino locale (autorizzato da Comune a cucina) e ripristinare le destinazioni d'uso come autorizzate dal Comune. L'aggiudicatario dovrà a sua cura e spese spostare la zona cottura nel locale cucina (finestrato); si stima possa sostenere un costo di circa € 5.000.

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
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, in quanto, secondo quanto emerge dalla CTU, il lotto è privo di certificato energetico.

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
**SPESE CONDOMINIALI**

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

**IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO**

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

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

\*\*\*

### **LOTTO 3**

in Comune di Pragelato, Via Allevè:

- alloggio al piano secondo (3° f.t.) composto di ingresso su soggiorno-monocamera, cameretta (autorizzata dal Comune come cucina), piccola cucina (autorizzata dal Comune come ripostiglio), servizio igienico, ripostiglio sottoscala e balcone (Nord.Ovest).

L'immobile risulta alle coerenze (in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico): corridoio comune da cui ha accesso, altro alloggio del piano (Sub. 32 n. 275), vuoto su intercapedine condominiale, scala comune, scala interna di altra unità immobiliare (Sub. 34 n. 275).

### **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Stefano De Giovanni del 02.10.2006, Rep. 9756/1502, trascritto a Pinerolo il 25.10.2006 ai n. 10724/7157.

### **DATI CATASTALI**

Detti locali risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Pragelato come segue:

**Foglio 52, mappale 275, subalterno 33**, r.c. 216,91, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, Via Allevè, piano 2, superficie totale 38 mq, superficie escluse aree scoperte 37 mq.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo prezzo.

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

PRATICHE EDILIZIE

Dalla consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'Arch. Gabriella Chiara Infante, emerge quanto segue: la porzione immobiliare oggetto di perizia è collocata all'interno di un fabbricato residenziale che è stato oggetto di un Piano di Recupero per l'utilizzazione urbanistica ed edilizia. Per l'attuazione di tale Progetto di Recupero è stata stipulata con il Comune di Pragelato, Convenzione edilizia a rogito notaio Giampiero Prever del 08.6.1995, Rep 38389/15594, registrata a Torino il 28.6.1995 al n. 18316 e trascritta il 24.6.1996 ai n. 3485/4293 tra il Comune di Pragelato e la società dante causa della società esecutata.

Relativamente al fabbricato denominato "Baita 3" della Borgata Allevè, a seguito di formale accesso agli atti del CTU, ha fornito i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 39/97 del 23.5.1997;
- Permesso di costruire n. 35/03 del 23.7.2004 in variante alla suddetta concessione edilizia 39/97. E' allegata alla CTU l'attestazione di agibilità del 13.10.2008 Prot. 6188 rilasciata dall'Ufficio Tecnico che recita testualmente: "In riferimento alla domanda di agibilità in data 29.03.2008 prot. n. 1903 concernente il fabbricato di civile abitazione sito in frazione Allevè e distinto al catasto al foglio 52, mappali 168-172-218 e di cui alla concessione edilizia n. 39/97 del 23.05.1997 e successive varianti ai sensi dell'articolo 4 del DPR 22.04.1994 n. 425 e successive modifiche introdotte dal L. R. 19 del 14.07.1999 e dall'articolo 25 comma 4 del DPR n. 380 del 06.06.2001 la suddetta agibilità si intende attestata per la scadenza dei termini di silenzio assenso.
- Dia del 26.10.2004 prot. 8185 categoria 6.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU, dal confronto tra lo stato di fatto e la documentazione municipale, riferisce che il locale ripostiglio è stato abusivamente destinato a cucina e il locale destinato dal Comune come cucina è fruito come camera. Tale situazione non è a norma e pertanto non può essere sanata. Si dovrà spostare la zona cottura e gli impianti nel vicino locale (autorizzato dal Comune a cucina) e ripristinare la destinazione d'uso come autorizzate dal Comune. L'aggiudicatario dovrà a sua cura e spese spostare la zona cottura nel locale cucina (finestrato); si stima possa sostenere un costo di circa € 5.000.

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, in quanto, secondo quanto emerge dalla CTU, il lotto è privo di certificato energetico.

### **SPESE CONDOMINIALI**

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

### **IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO**

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

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

\*\*\*

### **LOTTO 4**

in Comune di Pragelato, Via Allevè:

- alloggio al piano terreno (1° f.t.) composto di monolocale, servizio igienico e locale sottoscala. Completa la proprietà un'area esclusiva ad est del fabbricato, come statuito dall'art. 23 del Regolamento di Condominio.

L'immobile è compreso di area esterna e risulta alle complessive coerenze (in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico): corridoio comune da cui ha accesso, scala comune, terrapieno-intercapedine, giardino di terzi, altro alloggio al piano (Sub. 197 n. 231).

### **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Stefano De Giovanni del 02.10.2006, Rep. 9756/1502, trascritto a Pinerolo il 25.10.2006 ai n. 10724/7157.

## DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Pragelato come segue:

**Foglio 52, mappale 275, subalterno 22**, r.c. 144,61, categoria A/2, classe 1, consistenza 2 vani, Via Allevè, piano T, superficie totale 40 mq, superficie escluse aree scoperte 40 mq.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo prezzo.

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

## SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

### PRATICHE EDILIZIE

Dalla consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'Arch. Gabriella Chiara Infante, emerge quanto segue: la porzione immobiliare oggetto di perizia è collocata all'interno di un fabbricato residenziale che è stato oggetto di un Piano di Recupero per l'utilizzazione urbanistica ed edilizia. Per l'attuazione di tale Progetto di Recupero è stata stipulata con il Comune di Pragelato, Convenzione edilizia a rogito notaio Giampiero Prever del 08.6.1995, Rep 38389/15594, registrata a Torino il 28.6.1995 al n. 18316 e trascritta il 24.6.1996 ai n. 3485/4293 tra il Comune di Pragelato e la società dante causa della società esecutata.

Relativamente al fabbricato denominato "Baita 3" della Borgata Allevè, a seguito di formale accesso agli atti del CTU, ha fornito i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 39/97 del 23.5.1997;
- Permesso di costruire n. 35/03 del 23.7.2004 in variante alla suddetta concessione edilizia 39/97. E' allegata alla CTU l'attestazione di agibilità del 13.10.2008 Prot. 6188 rilasciata dall'Ufficio Tecnico che recita testualmente: "In riferimento alla domanda di agibilità in data 29.03.2008 prot. n. 1903 concernente il fabbricato di civile abitazione sito in frazione Allevè e distinto al catasto al foglio 52, mappali 168-172-218 e di cui alla concessione edilizia n. 39/97 del 23.05.1997 e successive varianti ai sensi dell'articolo 4 del DPR 22.04.1994 n. 425 e

successive modifiche introdotte dal L. R. 19 del 14.07.1999 e dall'articolo 25 comma 4 del DPR n. 380 del 06.06.2001 la suddetta agibilità si intende attestata per la scadenza dei termini di silenzio assenso.

- Dia del 26.10.2004 prot. 8185 categoria 6.

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

Il CTU, dal confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato dall'Ufficio Tecnico, non ha rilevato difformità.

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, in quanto, secondo quanto emerge dalla CTU, il lotto è privo di certificato energetico.

### **SPESE CONDOMINIALI**

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

### **IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO**

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

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

\*\*\*

### **LOTTO 7**

in Comune di Pragelato, Via Allevè:

- alloggio al piano primo composto di ingresso su monocamera con zona cottura, piccolo vano (concessionato a cucina ma privo di impianti a tale uso), servizio igienico e balcone (nord-est).

L'immobile risulta alle coerenze (in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico): corridoio comune da cui ha accesso, intercapedine condominiale, vuoto su giardino, altri alloggi al piano (Sub. 107 n. 231 e Sub. 25 n. 275).

## **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Stefano De Giovanni del 02.10.2006, Rep. 9756/1502, trascritto a Pinerolo il 25.10.2006 ai n. 10724/7157.

## **DATI CATASTALI**

Detti locali risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Pragelato come segue: **Foglio 52, mappale 275, subalterno 24**, r.c. 180,76, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, Via Allevè, piano 1, superficie totale 48 mq, superficie escluse aree scoperte 46 mq.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo prezzo.

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

## **SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

### **PRATICHE EDILIZIE**

Dalla consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'Arch. Gabriella Chiara Infante, emerge quanto segue: la porzione immobiliare oggetto di perizia è collocata all'interno di un fabbricato residenziale che è stato oggetto di un Piano di Recupero per l'utilizzazione urbanistica ed edilizia. Per l'attuazione di tale Progetto di Recupero è stata stipulata con il Comune di Pragelato, Convenzione edilizia a rogito notaio Giampiero Prever del 08.6.1995, Rep

38389/15594, registrata a Torino il 28.6.1995 al n. 18316 e trascritta il 24.6.1996 ai n. 3485/4293 tra il Comune di Pragelato e la società dante causa della società esecutata.

Relativamente al fabbricato denominato “Baita 3” della Borgata Allevè, a seguito di formale accesso agli atti del CTU, ha fornito i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 39/97 del 23.5.1997;
- Permesso di costruire n. 35/03 del 23.7.2004 in variante alla suddetta concessione edilizia 39/97. E' allegata alla CTU l'attestazione di agibilità del 13.10.2008 Prot. 6188 rilasciata dall'Ufficio Tecnico che recita testualmente: “In riferimento alla domanda di agibilità in data 29.03.2008 prot. n. 1903 concernente il fabbricato di civile abitazione sito in frazione Allevè e distinto al catasto al foglio 52, mappali 168-172-218 e di cui alla concessione edilizia n. 39/97 del 23.05.1997 e successive varianti ai sensi dell'articolo 4 del DPR 22.04.1994 n. 425 e successive modifiche introdotte dal L. R. 19 del 14.07.1999 e dall'articolo 25 comma 4 del DPR n. 380 del 06.06.2001 la suddetta agibilità si intende attestata per la scadenza dei termini di silenzio assenso.
- Dia del 26.10.2004 prot. 8185 categoria 6.

#### CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU, dal confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato dall'Ufficio Tecnico ha rilevato che il piccolo locale concessionato come da cucina è privo di impiantistica per tale uso che è stata realizzata nell'adiacente monocalera. Si devono pertanto spostare gli impianti nel vano come autorizzato dal Comune. Il CTU stima che l'aggiudicatario possa sostenere un costo di circa € 5.000,00.

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, in quanto, secondo quanto emerge dalla CTU, il lotto è privo di certificato energetico.

#### **SPESE CONDOMINIALI**

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

### **IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO**

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

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

\*\*\*

### **LOTTO 8**

in Comune di Pragelato, Via Allevè:

- alloggio al piano primo (2° f.t.) composto di ingresso/disimpegno, soggiorno con zona cottura, due camere, servizio igienico ed un balcone (Sud-est).

L'immobile risulta alle coerenze (in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico): corridoio comune da cui ha accesso, altro alloggio del piano (Sub. 25 n. 275), vuoto su strada pedonale comunale, vuoto su intercapedine condominiale, altro alloggio (Sub. 27, n. 275).

### **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Stefano De Giovanni del 02.10.2006, Rep. 9756/1502, trascritto a Pinerolo il 25.10.2006 ai n. 10724/7157.

### **DATI CATASTALI**

Detti locali risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Pragelato come segue:  
**Foglio 52, mappale 275, subalterno 26**, r.c. 253,06, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, Via Allevè, piano 1, superficie totale 66 mq, superficie escluse aree scoperte 64 mq.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo prezzo.

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

## **SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

### **PRATICHE EDILIZIE**

Dalla consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'Arch. Gabriella Chiara Infante, emerge quanto segue: la porzione immobiliare oggetto di perizia è collocata all'interno di un fabbricato residenziale che è stato oggetto di un Piano di Recupero per l'utilizzazione urbanistica ed edilizia. Per l'attuazione di tale Progetto di Recupero è stata stipulata con il Comune di Pragelato, Convenzione edilizia a rogito notaio Giampiero Prever del 08.6.1995, Rep 38389/15594, registrata a Torino il 28.6.1995 al n. 18316 e trascritta il 24.6.1996 ai n. 3485/4293 tra il Comune di Pragelato e la società dante causa della società esecutata.

Relativamente al fabbricato denominato "Baita 3" della Borgata Allevè, a seguito di formale accesso agli atti del CTU, ha fornito i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 39/97 del 23.5.1997;
- Permesso di costruire n. 35/03 del 23.7.2004 in variante alla suddetta concessione edilizia 39/97. E' allegata alla CTU l'attestazione di agibilità del 13.10.2008 Prot. 6188 rilasciata dall'Ufficio Tecnico che recita testualmente: "In riferimento alla domanda di agibilità in data 29.03.2008 prot. n. 1903 concernente il fabbricato di civile abitazione sito in frazione Allevè e distinto al catasto al foglio 52, mappali 168-172-218 e di cui alla concessione edilizia n. 39/97 del 23.05.1997 e successive varianti ai sensi dell'articolo 4 del DPR 22.04.1994 n. 425 e successive modifiche introdotte dal L. R. 19 del 14.07.1999 e dall'articolo 25 comma 4 del DPR n. 380 del 06.06.2001 la suddetta agibilità si intende attestata per la scadenza dei termini di silenzio assenso.
- Dia del 26.10.2004 prot. 8185 categoria 6.

### **CONFORMITA' EDILIZIA**

Il CTU, dal confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato dall'Ufficio Tecnico, ha rilevato una diversa posizione dell'apertura sul balcone nonché l'assenza di una porta del

soggiorno. L'aggiudicatario dovrà presentare una pratica municipale in sanatoria con conseguente variazione catastale; nonché la posa di una porta interna. Il CTU, in merito all'onorario del professionista, rileva che sarà oggetto di trattativa tra le parti. In merito al costo, il CTU presume che l'aggiudicatario possa sostenere un costo complessivo di circa € 4.000,00 comprensivo di porta interna e opere murarie.

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, in quanto, secondo quanto emerge dalla CTU, il lotto è privo di certificato energetico.

### **SPESE CONDOMINIALI**

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

### **IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO**

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

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

\*\*\*

### **LOTTO 10**

in Comune di Pragelato, Via Allevè:

- alloggio al piano primo (2° f.t.) composto di ingresso/disimpegno. Soggiorno con zona cottura, due camere, servizio igienico e un balcone (Sud-est).

L'immobile risulta alle coerenze (in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico): corridoio comune da cui ha accesso, altro alloggio del piano (Sub. 24 n. 275),

altri alloggi (Sub. 107 et 106 n. 231), vuoto su area comune e altro alloggio del piano (Sub. 26 n. 275).

## **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Stefano De Giovanni del 02.10.2006, Rep. 9756/1502, trascritto a Pinerolo il 25.10.2006 ai n. 10724/7157.

## **DATI CATASTALI**

Detti locali risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Pragelato come segue:  
**Foglio 52, mappale 275, subalterno 25**, r.c. 253,06, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, Via Allevè, piano 1, superficie totale 72 mq, superficie escluse aree scoperte 71 mq.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo prezzo.

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

## **SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

### **PRATICHE EDILIZIE**

Dalla consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'Arch. Gabriella Chiara Infante, emerge quanto segue: la porzione immobiliare oggetto di perizia è collocata all'interno di un fabbricato residenziale che è stato oggetto di un Piano di Recupero per l'utilizzazione urbanistica ed edilizia. Per l'attuazione di tale Progetto di Recupero è stata stipulata con il Comune di Pragelato, Convenzione edilizia a rogito notaio Giampiero Prever del 08.6.1995, Rep 38389/15594, registrata a Torino il 28.6.1995 al n. 18316 e trascritta il 24.6.1996 ai n. 3485/4293 tra il Comune di Pragelato e la società dante causa della società esecutata.

Relativamente al fabbricato denominato "Baita 3" della Borgata Allevè, a seguito di formale accesso agli atti del CTU, ha fornito i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 39/97 del 23.5.1997;

- Permesso di costruire n. 35/03 del 23.7.2004 in variante alla suddetta concessione edilizia 39/97. E' allegata alla CTU l'attestazione di agibilità del 13.10.2008 Prot. 6188 rilasciata dall'Ufficio Tecnico che recita testualmente: "In riferimento alla domanda di agibilità in data 29.03.2008 prot. n. 1903 concernente il fabbricato di civile abitazione sito in frazione Allevè e distinto al catasto al foglio 52, mappali 168-172-218 e di cui alla concessione edilizia n. 39/97 del 23.05.1997 e successive varianti ai sensi dell'articolo 4 del DPR 22.04.1994 n. 425 e successive modifiche introdotte dal L. R. 19 del 14.07.1999 e dall'articolo 25 comma 4 del DPR n. 380 del 06.06.2001 la suddetta agibilità si intende attestata per la scadenza dei termini di silenzio assenso.

- Dia del 26.10.2004 prot. 8185 categoria 6.

### CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU, dal confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato dall'Ufficio Tecnico, non ha rilevato difformità edilizie. Dal punto di vista catastale, l'immobile presenta un balcone in posizione diversa da quella autorizzata e realizzata. Pertanto, occorre che l'aggiudicatario presenti all'UTE una variazione catastale, il cui costo si stima in circa € 700,00.

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, in quanto, secondo quanto emerge dalla CTU, il lotto è privo di certificato energetico.

### **SPESE CONDOMINIALI**

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

### **IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO**

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

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

\*\*\*

### **LOTTO 11**

in Comune di Pragelato, Via Allevè:

- alloggio al piano primo (2° f.t.) composto di ingresso/disimpegno, monocamera, camera (autorizzata dal Comune come cucina) e servizio igienico.

L'immobile risulta alle coerenze (in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico): corridoio comune da cui ha accesso, altro alloggio del piano (Sub. 26 n. 275), vuoto su intercapedine condominiale, intercapedine lato Nord-Ovest, altro alloggio del piano (Sub. 28 n. 275).

### **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Stefano De Giovanni del 02.10.2006, Rep. 9756/1502, trascritto a Pinerolo il 25.10.2006 ai n. 10724/7157.

### **DATI CATASTALI**

Detti locali risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Pragelato come segue: **Foglio 52, mappale 275, subalterno 27**, r.c. 180,76, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, Via Allevè, piano 1, superficie totale 39 mq, superficie escluse aree scoperte 39 mq.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo prezzo.

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

### **SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

## PRATICHE EDILIZIE

Dalla consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'Arch. Gabriella Chiara Infante, emerge quanto segue: la porzione immobiliare oggetto di perizia è collocata all'interno di un fabbricato residenziale che è stato oggetto di un Piano di Recupero per l'utilizzazione urbanistica ed edilizia. Per l'attuazione di tale Progetto di Recupero è stata stipulata con il Comune di Pragelato, Convenzione edilizia a rogito notaio Giampiero Prever del 08.6.1995, Rep 38389/15594, registrata a Torino il 28.6.1995 al n. 18316 e trascritta il 24.6.1996 ai n. 3485/4293 tra il Comune di Pragelato e la società dante causa della società esecutata.

Relativamente al fabbricato denominato "Baita 3" della Borgata Allevè, a seguito di formale accesso agli atti del CTU, ha fornito i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 39/97 del 23.5.1997;
- Permesso di costruire n. 35/03 del 23.7.2004 in variante alla suddetta concessione edilizia 39/97. E' allegata alla CTU l'attestazione di agibilità del 13.10.2008 Prot. 6188 rilasciata dall'Ufficio Tecnico che recita testualmente: "In riferimento alla domanda di agibilità in data 29.03.2008 prot. n. 1903 concernente il fabbricato di civile abitazione sito in frazione Allevè e distinto al catasto al foglio 52, mappali 168-172-218 e di cui alla concessione edilizia n. 39/97 del 23.05.1997 e successive varianti ai sensi dell'articolo 4 del DPR 22.04.1994 n. 425 e successive modifiche introdotte dal L. R. 19 del 14.07.1999 e dall'articolo 25 comma 4 del DPR n. 380 del 06.06.2001 la suddetta agibilità si intende attestata per la scadenza dei termini di silenzio assenso.
- Dia del 26.10.2004 prot. 8185 categoria 6.

## CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU, dal confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato dall'Ufficio Tecnico, riferisce che il locale cucina è stato abusivamente destinato a camera. Non è a norma e pertanto non può essere sanato. Si dovrà spostare la zona cottura oggi presente nel vicino locale. Si stima che l'aggiudicatario, il quale a sua cura e spese dovrà spostare la zona cucina, dovrà sostenere un costo di circa € 5.000,00.

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, in quanto, secondo quanto emerge dalla CTU, il lotto è privo di certificato energetico.

## **SPESE CONDOMINIALI**

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

## **IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO**

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

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

\*\*\*

## **ULTERIORI PRECISAZIONI**

Gli immobili di cui ai lotti 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 dei lotti 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 2**

- a) prezzo base: €. 48.000,00
- b) offerta minima: €. 36.000,00
- c) rilanci minimi in caso di gara: €. 2.000,00
- d) termine di presentazione delle offerte: **17 NOVEMBRE 2025, ore 12:00** con le precisazioni di cui infra;
- e) data, ora e luogo dell'apertura e disamina eventuali offerte pervenute, esame eventuali istanze assegnazione, ovvero qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: **18 NOVEMBRE 2025, ore 10:00**, presso lo studio dell'Avv. Rosario Saccà, sito in Torino, Corso Vittorio Emanuele II n. 61;
- f) data e ora di inizio di gara con modalità telematiche (prezzo base per la gara il valore dell'offerta più alta): **18 NOVEMBRE 2025, al termine dell'esame delle offerte pervenute;**
- g) IBAN per deposito cauzione: **BANCA TERRITORI DEL MONVISO, IT47G08833010020000000008370**, conto bancario intestato a TRIBUNALE DI TORINO PROC. ESEC. 639/2023 RGE;
- h) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Astalegale.net s.p.a. – www.spazioaste.it;**
- i) data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **21 NOVEMBRE 2025, alla stessa ora in cui avrà avuto termine l'esame delle offerte pervenute** (salvo autoestensione).

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

\*\*\*

**LOTTO 3**

- a) prezzo base: €. 48.000,00
- b) offerta minima: €. 36.000,00
- c) rilanci minimi in caso di gara: €. 2.000,00
- d) termine di presentazione delle offerte: **17 NOVEMBRE 2025, ore 12:00** con le precisazioni di cui infra;
- e) data, ora e luogo dell'apertura e disamina eventuali offerte pervenute, esame eventuali istanze assegnazione, ovvero qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova

ASTE GIUDIZIARIE®  
vendita: **18 NOVEMBRE 2025, ore 10:00**, presso lo studio dell'Avv. Rosario Saccà, sito in Torino, Corso Vittorio Emanuele II n. 61;

f) data e ora di inizio di gara con modalità telematiche (prezzo base per la gara il valore dell'offerta più alta): **18 NOVEMBRE 2025, al termine dell'esame delle offerte pervenute**;

g) IBAN per deposito cauzione: BANCA TERRITORI DEL MONVISO, **IT47G0883301002000000008370**, conto bancario intestato a TRIBUNALE DI TORINO PROC. ESEC. 639/2023 RGE;

h) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Astalegale.net s.p.a. – www.spazioaste.it**;

i) data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **21 NOVEMBRE 2025, alla stessa ora in cui avrà avuto termine l'esame delle offerte pervenute** (salvo autoestensione).

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

\*\*\*

**LOTTO 4**

a) prezzo base: €. 53.500,00

b) offerta minima: €. 40.200,00

c) rilanci minimi in caso di gara: €. 2.000,00

d) termine di presentazione delle offerte: **17 NOVEMBRE 2025, ore 12:00** con le precisazioni di cui infra;

e) data, ora e luogo dell'apertura e disamina eventuali offerte pervenute, esame eventuali istanze assegnazione, ovvero qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: **18 NOVEMBRE 2025, ore 10:00**, presso lo studio dell'Avv. Rosario Saccà, sito in Torino, Corso Vittorio Emanuele II n. 61;

f) data e ora di inizio di gara con modalità telematiche (prezzo base per la gara il valore dell'offerta più alta): **18 NOVEMBRE 2025, al termine dell'esame delle offerte pervenute**;

g) IBAN per deposito cauzione: BANCA TERRITORI DEL MONVISO, **IT47G0883301002000000008370**, conto bancario intestato a TRIBUNALE DI TORINO PROC. ESEC. 639/2023 RGE;

h) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Astalegale.net s.p.a. – www.spazioaste.it**;

i) data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **21 NOVEMBRE 2025, alla stessa ora in cui avrà avuto termine l'esame delle offerte pervenute** (salvo autoestensione).

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

\*\*\*

**LOTTO 7**

- a) prezzo base: €. 61.500,00
- b) offerta minima: €. 46.200,00
- c) rilanci minimi in caso di gara: €. 2.000,00
- d) termine di presentazione delle offerte: **17 NOVEMBRE 2025, ore 12:00** con le precisazioni di cui infra;
- e) data, ora e luogo dell'apertura e disamina eventuali offerte pervenute, esame eventuali istanze assegnazione, ovvero qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: **18 NOVEMBRE 2025, ore 10:00**, presso lo studio dell'Avv. Rosario Saccà, sito in Torino, Corso Vittorio Emanuele II n. 61;
- f) data e ora di inizio di gara con modalità telematiche (prezzo base per la gara il valore dell'offerta più alta): **18 NOVEMBRE 2025, al termine dell'esame delle offerte pervenute;**
- g) IBAN per deposito cauzione: BANCA TERRITORI DEL MONVISO, **IT47G0883301002000000008370**, conto bancario intestato a TRIBUNALE DI TORINO PROC. ESEC. 639/2023 RGE;
- h) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Astalegale.net s.p.a. – [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);**
- i) data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **21 NOVEMBRE 2025, alla stessa ora in cui avrà avuto termine l'esame delle offerte pervenute** (salvo autoestensione).

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

\*\*\*

**LOTTO 8**

- a) prezzo base: €. 86.500,00
- b) offerta minima: €. 64.900,00
- c) rilanci minimi in caso di gara: €. 3.000,00
- d) termine di presentazione delle offerte: **17 NOVEMBRE 2025, ore 12:00** con le precisazioni di cui infra;
- e) data, ora e luogo dell'apertura e disamina eventuali offerte pervenute, esame eventuali istanze assegnazione, ovvero qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova

vendita: **18 NOVEMBRE 2025, ore 10:00**, presso lo studio dell'Avv. Rosario Saccà, sito in Torino, Corso Vittorio Emanuele II n. 61;

f) data e ora di inizio di gara con modalità telematiche (prezzo base per la gara il valore dell'offerta più alta): **18 NOVEMBRE 2025, al termine dell'esame delle offerte pervenute**;

g) IBAN per deposito cauzione: BANCA TERRITORI DEL MONVISO, **IT47G0883301002000000008370**, conto bancario intestato a TRIBUNALE DI TORINO PROC. ESEC. 639/2023 RGE;

h) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Astalegale.net s.p.a. – www.spazioaste.it**;

i) data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **21 NOVEMBRE 2025, alla stessa ora in cui avrà avuto termine l'esame delle offerte pervenute** (salvo autoestensione).

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

\*\*\*

**LOTTO 10**

a) prezzo base: €. 96.500,00

b) offerta minima: €. 72.400,00

c) rilanci minimi in caso di gara: €. 3.000,00

d) termine di presentazione delle offerte: **17 NOVEMBRE 2025, ore 12:00** con le precisazioni di cui infra;

e) data, ora e luogo dell'apertura e disamina eventuali offerte pervenute, esame eventuali istanze assegnazione, ovvero qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: **18 NOVEMBRE 2025, ore 10:00**, presso lo studio dell'Avv. Rosario Saccà, sito in Torino, Corso Vittorio Emanuele II n. 61;

f) data e ora di inizio di gara con modalità telematiche (prezzo base per la gara il valore dell'offerta più alta): **18 NOVEMBRE 2025, al termine dell'esame delle offerte pervenute**;

g) IBAN per deposito cauzione: BANCA TERRITORI DEL MONVISO, **IT47G0883301002000000008370**, conto bancario intestato a TRIBUNALE DI TORINO PROC. ESEC. 639/2023 RGE;

h) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Astalegale.net s.p.a. – www.spazioaste.it**;

i) data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **21 NOVEMBRE 2025, alla stessa ora in cui avrà avuto termine l'esame delle offerte pervenute** (salvo autoestensione).

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

\*\*\*

**LOTTO 11**

- a) prezzo base: €. 49.500,00
- b) offerta minima: €. 37.200,00
- c) rilanci minimi in caso di gara: €. 2.000,00
- d) termine di presentazione delle offerte: **17 NOVEMBRE 2025, ore 12:00** con le precisazioni di cui infra;
- e) data, ora e luogo dell'apertura e disamina eventuali offerte pervenute, esame eventuali istanze assegnazione, ovvero qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: **18 NOVEMBRE 2025, ore 10:00**, presso lo studio dell'Avv. Rosario Saccà, sito in Torino, Corso Vittorio Emanuele II n. 61;
- f) data e ora di inizio di gara con modalità telematiche (prezzo base per la gara il valore dell'offerta più alta): **18 NOVEMBRE 2025, al termine dell'esame delle offerte pervenute;**
- g) IBAN per deposito cauzione: BANCA TERRITORI DEL MONVISO, **IT47G0883301002000000008370**, conto bancario intestato a TRIBUNALE DI TORINO PROC. ESEC. 639/2023 RGE;
- h) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Astalegale.net s.p.a. – [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);**
- i) data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **21 NOVEMBRE 2025, alla stessa ora in cui avrà avuto termine l'esame delle offerte pervenute** (salvo autoestensione).

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

**ASTE GIUDIZIARIE® - 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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 17 NOVEMBRE 2025.

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

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

### **A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA**

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

- a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento **non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta)** con la precisazione che nel caso in cui all'udienza di delibazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

**All'offerta devono essere allegati a pena di inammissibilità i seguenti documenti:**

= copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;

= copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;

= copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;

= copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;

= copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;

= copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata".

I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

**Indicazioni particolari:**

= se l'offerente è **minorenne**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto incapace, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale.

= gli **avvocati** possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.. Si precisa fin d'ora che nel caso di offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

#### **A.4 – CAUZIONE**

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso BANCA TERRITORI DEL MONVISO, le cui coordinate sono: IBAN **IT47G0883301002000000008370**, intestato a TRIBUNALE DI TORINO PROC. ESEC. 639/2023 RGE .

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

**Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione “Versamento cauzione” e nessun'altra indicazione.**

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

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

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

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

#### **A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO**

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

**La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo [offertapvp.dgsia@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. Le attività di custodia saranno svolte dal sottoscritto professionista anche avvalendosi di ausiliari.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il professionista delegato ai seguenti recapiti: telefono **0114337060** – email: **avv.rosariosacca@gmail.com**, per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

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

**- B -**

#### **MODALITA' DELLA VENDITA**

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

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio, in Torino, Corso Vittorio Emanuele II n. 61.

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. 61, nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì dalle 09:00 alle 13:00 e dalle 15:00 alle 19:00.

## **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 18 NOVEMBRE 2025 alle ore 10:00.**

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 18 NOVEMBRE 2025 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 21 NOVEMBRE 2025 alle ore 15:30.**

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.

### **PER IL CREDITORE FONDIARIO:**

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore dovrà depositare presso lo studio del delegato, 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).

#### SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO:

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

#### SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:

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

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.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it).

Torino, 08.8.2025

Il professionista delegato

Avv. Rosario Saccà