

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
AVVISO DI VENDITA**

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 693/24

Il professionista delegato dott.ssa Raffaella Carbone con studio in Torino via Pastrano 24, nominato dal G.E. dott.ssa Silvia Semini con ordinanza in data 7 aprile 2024,

**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:

**N. 4 LOTTI**

**LOTTO 1 in Chieri (TO) via Padana inferiore civico 27 (ventisette) angolo via Alfieri n° 2 e più precisamente:**

.- facente parte del "FABBRICATO A" al piano terreno (1° F.T.) alloggio composto di una camera, cucina e bagno con antibagno alle coerenze: cortile comune a due lati, altra unità immobiliare del piano e scale comuni;

.- facente parte del "FABBRICATO B" al piano terreno (primo fuori terra), un locale ad uso cantina alle coerenze di: particella 673, altra cantina, corridoio comune, altra cantina.

Identificazione catastale:

- **Foglio 55 Part. 125 Sub. 37** sezione urbana U, r.c. € 225,95 Cat. A/3, Cl. 2, Consistenza 2,5 vani, Indirizzo: Via Padana Inferiore n. 27 P.T sup.cat. 56 mq correttamente intestato (alloggio);

- **Foglio 55 Part. 126 Sub 25** sezione urbana U, r.c. € 9,45 Cat. C/2, Cl. 2, Consistenza 3 mq, sup.cat. 4 mq Via Padana Inferiore n. 27 P. T correttamente intestato (cantina).

Il tutto come pervenne a due degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno in forza di successione legittima del 16/10/2006 rep. 15/554 trascritta il 27/11/2007 ai n.ri 64686/38093 ed accettazione tacita di eredità del 01/10/2008 rep. 76724 trascritta il 08/10/2008 ai n.ri 46353/29676.

**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio rogito notaio Mariatti del 15/11/2011 rep. 59168/27339 trascritto il 15/12/2011 ai n.ri 51102/33471.

**SITUAZIONE EDILIZIA**

Dalla documentazione processuale risultano:

. Convenzione con il comune di Chieri a rogito notaio Andrea Gramaglia del 18/11/1984 rep. 29666/14762 trascritto il 21/12/1984 variazione del 20/12/2002 n.ri 31079/24762 in cui viene descritto che la società costruttrice con riferimento al P.E.C. alle norme di attuazione del P.R.G. C. di Chieri si era obbligata a stabilire in caso di vendita di immobili oggetto del PEC stesso determinati prezzi e particolari condizioni come meglio specificato nell'atto: convenzione con efficacia di 10 anni.

Risultano rilasciate: L.E. n° 272/1954 del 8/9/1954; variante n° 403/1954 del 22/12/1954; variante n° 184/1956 del 27/07/1956; n° 172/1957 del 24/06/1957; n° 395/1966 del 18/10/1966; concessione in sanatoria n° 2039/1986 prot. 17609 del 29/08/1986 alle L.E. 274/54 e varianti 403/56 e 184/56; n° 34/1975 del 01/01/1975; n° 538/1976 del 09/01/1978; n° 512/1979 del 16/11/1979; n° 75/1980 del 22/02/1980; n° 202/1981 del 26/06/1981; C.E. n° 474/1988 del 31/05/1988; C.E. n° 739/1988 del 07/10/1988; art. 26 n° 487/1992 art. 26 del 10/06/1992; DIA 348/1999 del 30/04/1999; D.I.A. per variante in corso d'opera C.E. 739/98; Permesso di costruire n° 795/2006 del 20/12/2006; DIA n° 287/2007 del 10/05/2007; DIA n° 288/2007 del 10/05/2007; DIA n° 487/2008 del 10/07/2008 per opere interne in variante alla DIA 288/07; DIA n° 222/2009 del 14/09/2009 per opere interne in variante alla DIA 287/07; DIA n° 223/2009 del 14/04/2009; PdC n° 451/2010 del 07/08/2010 variante in corso d'opera dal PdC 795/06; DIA 671/2010 del 29/12/2010 SCIA; CIL n° 71/2010 del 29/12/2010; PdC 87/2011 variante al PdC 795/06 – 451/10; PdC 383/2011 del 26/09/2011 variante in corso d'opera al PdC 795/06 del 5/3/2009 e successive varianti 451/2010 e 87/2011; PdC 335/2012 del 17/09/2012 sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 per modifiche interne; CIL n° 38/2012 del 9/05/2012; SCIA n° 373/2012 del 10/10/2021; SCIA n° 11/2013 del 9/1/2013; CIL n° 50/2015 del 20/03/2018; CIL n° 84/2017 del 23/05/2017; CILA n° 390/2021 del 05/11/2021; CILA n° 136/2022 del 21/06/2022 . Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico di Chieri non per l'intero edificio è stata reperito permesso di abitabilità in data 1/10/1955.

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita. Le difformità sono regolarizzabili mediante procedura edilizia in sanatoria ai sensi degli articoli 6 bis, 36 e 37 del D.M. 380/01 e s.m.i., previa verifica

dei requisiti richiesti.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Gli immobili risultano occupati da una degli esecutati e dal suo nucleo familiare.

Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c..

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

### **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 non risulta se l'immobile oggetto di vendita sia dotato del detto attestato.

### **SPESE CONDOMINIALI**

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

\*\*\*\*\*

**LOTTO 2 in Chieri (TO) via Padana inferiore civico 27 (ventisette) angolo via Alfieri n° 2 e più precisamente:**

- facente parte del "FABBRICATO A" al piano terreno (primo fuori terra) un alloggio composto di disimpegno, cucina, due camere cucina e servizi, posto alle coerenze: cortile comune a due lati, altra unità immobiliare del piano e scale comuni.

Identificazione catastale:

- **Foglio 55 Part. 125 Sub 18** r.c. € 316,33 Cat. A/3 Cl. 2 Consistenza 3,5 vani, via Padana Inferiore n. 27 Piano T. 54 mq, correttamente intestato.

Il tutto come pervenne a due degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno in forza di successione legittima del 16/10/2006 rep. 15/554 trascritta il 27/11/2007 ai n.ri 64686/38093 ed accettazione tacita di eredità del 01/10/2008 rep. 76724 trascritta il 08/10/2008 ai n.ri 46353/29676.

### **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio rogito notaio Mariatti del 15/11/2011 rep. 59168/27339 trascritto il 15/12/2011 ai n.ri 51102/33471.

### **SITUAZIONE EDILIZIA**

Dalla documentazione processuale risultano:

. Convenzione con il comune di Chieri a rogito notaio Andrea Gramaglia del 18/11/1984 rep. 29666/14762 trascritto il 21/12/1984 variazione del 20/12/2002 n.ri 31079/24762 in cui viene descritto che la società costruttrice con riferimento al P.E.C. alle norme di attuazione del P.R.G. C. di Chieri si era obbligata a stabilire in caso di vendita di immobili oggetto del PEC stesso determinati prezzi e particolari condizioni come meglio specificato nell'atto: convenzione con efficacia di 10 anni.

Risultano rilasciate: L.E. n° 272/1954 del 8/9/1954; variante n° 403/1954 del 22/12/1954; variante n° 184/1956 del 27/07/1956; n° 172/1957 del 24/06/1957; n° 395/1966 del 18/10/1966; concessione in sanatoria n° 2039/1986 prot. 17609 del 29/08/1986 alle L.E. 274/54 e varianti 403/56 e 184/56; n° 34/1975 del 01/01/1975; n° 538/1976 del 09/01/1978; n° 512/1979 del 16/11/1979; n° 75/1980 del 22/02/1980; n° 202/1981 del 26/06/1981; C.E. n° 474/1988 del 31/05/1988; C.E. n° 739/1988 del 07/10/1988; art. 26 n° 487/1992 art. 26 del 10/06/1992; DIA 348/1999 del 30/04/1999; D.I.A. per variante in corso d'opera C.E. 739/98; Permesso di costruire n° 795/2006 del 20/12/2006; DIA n° 287/2007 del 10/05/2007; DIA n° 288/2007 del 10/05/2007; DIA n° 487/2008 del 10/07/2008 per opere interne in variante alla DIA 288/07; DIA n° 222/2009 del 14/09/2009 per opere interne in variante alla DIA 287/07; DIA n° 223/2009 del 14/04/2009; PdC n° 451/2010 del 07/08/2010 variante in corso d'opera dal PdC 795/06; DIA 671/2010 del 29/12/2010 SCIA; CIL n° 71/2010 del 29/12/2010; PdC 87/2011 variante al PdC 795/06 - 451/10; PdC 383/2011 del 26/09/2011 variante in corso d'opera al PdC 795/06 del 5/3/2009 e successive varianti 451/2010 e 87/2011; PdC 335/2012 del 17/09/2012 sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 per modifiche interne; CIL n° 38/2012 del 9/05/2012; SCIA n° 373/2012 del 10/10/2021; SCIA n° 11/2013 del 9/1/2013; CIL n° 50/2015 del 20/03/2018; CIL n° 84/2017 del 23/05/2017; CILA n° 390/2021 del 05/11/2021; CILA n° 136/2022 del 21/06/2022 . Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico di Chieri non per l'intero edificio è stata reperito permesso di abitabilità in data 1/10/1955.

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita. Le difformità sono regolarizzabili mediante procedura edilizia in sanatoria ai sensi degli articoli 6 bis, 36 e 37 del D.M. 380/01 e s.m.i., previa verifica dei requisiti richiesti.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Gli immobili risultano occupati da una degli esecutati.

Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c..

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

#### **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 non risulta se l'immobile oggetto di vendita sia dotato del detto attestato.

#### **SPESE CONDOMINIALI**

Si invitano gli interessati all'acquisto a ricavare il dato dalla perizia in atti: 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.

#### **ULTERIORI PRECISAZIONI**

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

La 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 dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

\*\*\*\*\*

**LOTTO 3 Chieri (TO) via Padana inferiore civico 27 (ventisette) angolo via Alfieri n° 2 (due) e più precisamente:**

- facente parte del "FABBRICATO A" al piano secondo (terzo fuori terra) un alloggio composto da ingresso su soggiorno, camera e servizi alle coerenze: cortile comune, vano scale, unità immobiliare a due lati comuni;
- facente parte del "FABBRICATO B" al piano terreno (primo fuori terra), un locale ad uso cantina alle coerenze di: part. 333, part. 334, corridoio comune, altra unità ad autorimessa, altra unità ad autorimessa.

Identificazione catastale:

.- **Foglio 55 Part. 125 Sub 38** r.c. € 317,62 Cat. A/3 Cl. 3, Consistenza 3 vani via Padana Inferiore n. 27 Piano 2 sup.cat. 40 m2 correttamente intestato (alloggio);

.- **Foglio 55 Part. 126 Sub. 26** r.c. € 9,45 Cat. C/2 Cl. 2, Consistenza 3 mq. via Padana Inferiore n. 27 Piano T sup.cat. 4 mq correttamente intestato (cantina).

Il tutto come pervenne a due degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno in forza di successione legittima del 16/10/2006 rep. 15/554 trascritta il 27/11/2007 ai n.ri 64686/38093 ed accettazione tacita di eredità del 01/10/2008 rep. 76724 trascritta il 08/10/2008 ai n.ri 46353/29676.

#### **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio rogito notaio Mariatti del 15/11/2011 rep. 59168/27339 trascritto il 15/12/2011 ai n.ri 51102/33471.

#### **SITUAZIONE EDILIZIA**

Dalla documentazione processuale risultano:

. Convenzione con il comune di Chieri a rogito notaio Andrea Gramaglia del 18/11/1984 rep. 29666/14762 trascritto il 21/12/1984 variazione del 20/12/2002 n.ri 31079/24762 in cui viene descritto che la società costruttrice con riferimento al P.E.C. alle norme di attuazione del P.R.G. C. di Chieri si era obbligata a stabilire in caso di vendita di immobili oggetto del PEC stesso determinati prezzi e particolari condizioni come meglio specificato nell'atto: convenzione con efficacia di 10 anni.

Risultano rilasciate: L.E. n° 272/1954 del 8/9/1954; variante n° 403/1954 del 22/12/1954; variante n° 184/1956 del 27/07/1956; n° 172/1957 del 24/06/1957; n° 395/1966 del 18/10/1966; concessione in sanatoria n° 2039/1986 prot. 17609 del 29/08/1986 alle L.E. 274/54 e varianti 403/56 e 184/56; n° 34/1975 del 01/01/1975; n° 538/1976 del 09/01/1978; n° 512/1979 del 16/11/1979; n° 75/1980 del 22/02/1980; n° 202/1981 del 26/06/1981; C.E. n° 474/1988 del 31/05/1988; C.E. n° 739/1988 del 07/10/1988; art. 26 n° 487/1992 art. 26 del 10/06/1992; DIA 348/1999 del 30/04/1999; D.I.A. per variante in corso d'opera C.E. 739/98; Permesso di costruire n° 795/2006 del 20/12/2006; DIA n° 287/2007 del 10/05/2007; DIA n° 288/2007 del 10/05/2007; DIA n° 487/2008 del 10/07/2008 per opere interne in variante alla DIA 288/07; DIA n° 222/2009 del 14/09/2009 per opere interne in variante alla DIA 287/07; DIA n° 223/2009 del 14/04/2009; PdC n° 451/2010 del 07/08/2010 variante in corso d'opera dal PdC 795/06; DIA 671/2010 del 29/12/2010 SCIA; CIL n° 71/2010 del 29/12/2010; PdC 87/2011 variante al PdC 795/06 – 451/10; PdC 383/2011 del 26/09/2011 variante in corso d'opera al PdC 795/06 del 5/3/2009 e successive varianti 451/2010 e 87/2011; PdC 335/2012 del 17/09/2012 sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 per modifiche interne; CIL n° 38/2012 del 9/05/2012; SCIA n° 373/2012 del 10/10/2021; SCIA n° 11/2013 del 9/1/2013; CIL n° 50/2015 del 20/03/2018; CIL n° 84/2017 del 23/05/2017; CILA n° 390/2021 del 05/11/2021; CILA n° 136/2022 del 21/06/2022 . Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico di Chieri non per l'intero edificio è stata reperito

permesso di abitabilità in data 1/10/1955.

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita. Le difformità sono regolarizzabili mediante procedura edilizia in sanatoria ai sensi degli articoli 6 bis, 36 e 37 del D.M. 380/01 e s.m.i., previa verifica dei requisiti richiesti.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Gli immobili risultano occupati con contratto di locazione opponibile alla procedura in quanto avente data certa (registrazione) antecedente la trascrizione del pignoramento.

#### **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 non risulta se l'immobile oggetto di vendita sia dotato del detto attestato.

#### **SPESE CONDOMINIALI**

Si invitano gli interessati all'acquisto a ricavare il dato dalla perizia in atti: 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.

#### **ULTERIORI PRECISAZIONI**

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

La 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 dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

\*\*\*\*\*

**LOTTO 4 in Chieri (TO), via Conte Rossi di Montelera n° 51 nel centro commerciale “Il Gialdo” e**

**precisamente:**

.- al piano terreno (1° f.t.), con accesso dalla galleria interna del centro commerciale, negozio composto da vano principale e servizi, distinto al n° 13 (tredici) nella piante del relativo piano della planimetria generale del regolamento di condominio, allegato alla lettera "C" all'atto di deposito Notaio Andrea Granaglia del 12 febbraio 1987 rep. 31530/15823 debitamente registrato e trascritto il 25 febbraio 1987 ai nn. 6194/4795 alle coerenze: negozio "11", negozio "12", galleria commerciale, negozio "14", negozio "5" salvo oltre.

Identificazione catastale:

.- **Foglio 60 Part. 2 Sub 182** r.c.€ 503,55 Cat. C/1 Cl. 4, Consistenza 30 mq via Conte Rossi di Montelera n. 51 Piano T correttamente intestato.

Il tutto come pervenne agli esecutati per la quota di 1/3 ciascuno in forza decreto di trasferimento emesso dal Tribunale Civile di Torino in data 15/02/2018 trascritto il 31/05/2018 ai n.ri 21950/15450.

**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio rogito notaio Granaglia del 12 febbraio 1987 rep. 31530/15823 debitamente registrato e trascritto il 25 febbraio 1987 ai nn. 6194/4795.

**SITUAZIONE EDILIZIA**

Dalla documentazione processuale risultano le seguenti pratiche edilizie:

.- n° 354/1983 del 2/11/1983; C.E. n° 267/84 del 27/07/1984; n° 1919/1986 del 19/09/1986 e successiva variante del 11 marzo 1987; per l'unità immobiliare oggetto di perizia è stata presentata SCIA in data 20/03/2014. Per l'intero immobile del centro commerciale è stata rilasciata agibilità n° 51 in data 20 novembre 1986. Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita. Le difformità sono regolarizzabili mediante procedura edilizia in sanatoria ai sensi degli articoli 6 bis, 36 e 37 del D.M. 380/01 e s.m.i., previa verifica dei requisiti richiesti.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero nella disponibilità di uno degli esecutati ed il Giudice dell'Esecuzione in data 07.04.25 ha già emesso l'Ordine di Liberazione.

**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 non risulta se l'immobile oggetto di vendita sia dotato del detto attestato.

**SPESE CONDOMINIALI**

Si invitano gli interessati all'acquisto a ricavare il dato dalla perizia in atti: 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.

**ULTERIORI PRECISAZIONI**

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessita di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo 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: € 78.000,00 Offerta Minima: € 58.500,00 Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00

**Lotto 2** Prezzo Base: € 62.000,00 Offerta Minima: € 46.500,00 Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00

**Lotto 3** Prezzo Base: € 40.000,00 Offerta Minima: € 30.000,00 Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

**Lotto 4** Prezzo Base: € 36.000,00 Offerta Minima: € 27.000,00 Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: **15 settembre 2025 ore 12,00** con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: **16 settembre 2025 h. 12,00**

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: c/o proprio studio in Torino via Pastrengo 24

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT69D0623001001000042148559

GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net S.p.A. - [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

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](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 15.09.25.

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 Credit Agricole le cui coordinate sono: IBAN IT69D0623001001000042148559, intestato a Esecuzione Immobiliare RGE 693/24 Tribunale Torino.

**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**

##### **DELEGATO**

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 dello studio legale GAEZZA Via Moretta 53 011/7938428- 011/4732105 o via mail, 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 via Pastrengo 24.

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.

#### **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 **16 settembre 2025 alle ore 12,00.**

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 16 settembre 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 il **giorno 19 settembre 2025**.

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.

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).

Si comunichi.

Torino,

Il professionista delegato  
dott.ssa Raffaella Carbone