

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 802/2024

Il professionista delegato avv. Stellina Maria Martelli con studio in Torino, Corso Vittorio Emanuele II, n. 10 nominato dal G.E. dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza con ordinanza in data 14 luglio 2025

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

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

LOTTO 1

In Comune di Torino, Via Forlì n.146 al piano primo (2 ft.): appartamento dotato di doppia aria composto da ingresso, cucina, due camere, bagno, e tre balconi posto alle coerenze di: via Forlì, altra ui, (via Forlì 144), cortile, vuoto su altra u.i. (via Forlì 148). L'unità immobiliare è posta all'interno di un fabbricato di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra oltre piano sottotetto ed interrato.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Lo stabile, composto da tre unità abitative e da altrettanti proprietari, non è costituito in condominio. Secondo le indicazioni contenute nell'atto di provenienza del bene oggetto del lotto 1, Rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo Repertorio n. 122700/45425 stipulato in data 13 novembre 2002 e delle modifiche ed integrazioni contenute nell'atto di compravendita del bene oggetto del lotto 2, Rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo Repertorio n. 133106/52934 stipulato in data 12 gennaio 2006, all'unità immobiliare sono attribuiti 326 millesimi di proprietà. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sono a carico delle tre unità in quote uguali.

Le norme che disciplinano la gestione del fabbricato sono contenute negli atti di provenienza delle unità immobiliari site al piano primo e secondo, sopra indicati, ai quali è fatto integrale richiamo. Si riportano, in sintesi, alcune regole per l'uso delle parti comuni: il cortile è di proprietà del venditore con servitù di passaggio per le altre unità immobiliari, meglio disciplinata nei predetti atti, il piano cantine è di proprietà del venditore, il sottotetto è di proprietà dell'alloggio del secondo piano, l'androne è comune ai tre alloggi, la scala dello stabile, di proprietà del primo e del secondo piano, è gravata da servitù di passaggio a favore del piano terra per l'accesso al tetto. Si rimanda all'ulteriore documentazione contenuta nei predetti atti.

Al momento del sopralluogo, le parti eseguite occupavano l'appartamento posto al piano terra in forza di contratto di locazione e quindi gestiscono integralmente le spese ordinarie del fabbricato.

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con i seguenti identificativi:
- Foglio 1110, Particella 198, Subalterno 7, (ex Foglio 55, Particella 297, Subalterno 7), Via Forlì n.146, piano:1, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza: 4 vani, Dati di Superficie Totale 71 mq., Totale: escluse aree scoperte: 65 mq., Rendita Euro 454,48.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Giuliana Dorrucchi in data 12 aprile 2025, con revisioni apportate in data 7 maggio 2025 e 27 giugno 2025) sono state rilevate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. La planimetria dovrà essere aggiornata previo rilascio del PdC in sanatoria meglio indicato al paragrafo relativo alle

irregolarità edilizie. I costi e gli adempimenti da svolgere, meglio descritti nella relazione peritale, sono a carico esclusivo e definitivo dell'aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero nella disponibilità della parte esecutata. Al momento del sopralluogo effettuato dall'esperto in data 17 gennaio 2025 il bene si presentava allo stato di "cantiere", non abitabile.

Il giudice dell'esecuzione ha ordinato la liberazione dell'immobile, in corso di esecuzione a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura.

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

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Giuliana Dorrucchi in data 12 aprile 2025, con revisioni apportate in data 7 maggio 2025 e 27 giugno 2025) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

L'edificio compendiante l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza dei seguenti titoli:

Permesso di Costruire prot.n. 1926-1-1187 del 1° gennaio 1926 intestato a FF per "Ampliamento e sopraelevazione casa" Via Forlì 146, rilasciato in data 24 novembre 1926 con il n. 1350.

Licenza edilizia prot. 1957 1 20426 del 24 settembre 1957, intestata a MC, per "Sistemazioni varie", via Forlì 146, rilasciata in data 11 dicembre 1957 con il n. 2966. Questo progetto è l'ultimo autorizzato riguardante il primo piano presente in archivio edilizio.

causa. Con il predetto atto i precedenti proprietari del fabbricato. "...vincolarono all'altezza massima di quattro metri sul piano medio dei marciapiedi stradali, il muro divisorio lungo il loro confine comune (dello sviluppo di metri 8,25) bene indicato nella planimetria dell'atto che si trascrive." L'esperto riferisce che il vincolo riguarda l'altezza del muro di confine (stabilito in mt. 4,00) tra le particelle 297 e 605 del Foglio 55.

Licenza edilizia prot. 1963 1 30248 del 9 luglio 1963, intestata a MC e altri, per "Sopraelev. 1P" via Forlì 146, rilasciata in data 22 dicembre 1963 con il n. 3058. Questo progetto è l'ultimo autorizzato riguardante il secondo piano, con inserimento della scala interna all'edificio, presente in archivio edilizio.

Vincolo edilizio prot. 1963 1 30310 del 9 settembre 1963, stipulato con Rogito Notaio Giulio Antonietti in data 1° agosto 1963, Repertorio n.15170/8907, trascritto per la competente Conservatoria dei RRII di Torino in data 24 agosto 1963 ai nn 33815/26960. a favore del dante causa degli esecutati e della Città di Torino e contro i medesimi danti

Per l'immobile ubicato al primo piano, oggetto del lotto 1, non è dovuta l'abitabilità poiché la costruzione è stata realizzata in epoca antecedente al R.D. n. 1265/1934 che ha introdotto l'obbligo di abitabilità.

In base al PRG- piano regolatore generale vigente- l'immobile ricade in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00, Art. 12.

Norme tecniche di attuazione ed indici: indice di edificabilità fondiario (IF): 1.0- mq/mq. Interventi consentiti art. 4. Dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" ricade in Parte Piana: Classe di stabilità IP.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile oggetto di esecuzione presenta le seguenti difformità rispetto all'ultimo progetto autorizzato per modifiche interne, L.E. n. 2966 del giorno 11 dicembre 1957 prot. 1957 1 20426 del

24 settembre 1957 e rispetto alla L.E. n. 3058 del 22 ottobre 1963, prot. 1963 1 30248 del 9 luglio 1963 che aveva concesso la sopraelevazione di un piano con introduzione della scala e precisamente:

- Modifiche interne nella distribuzione dell'alloggio ed eliminazione dell'antibagno obbligatorio ai sensi dell'art. 77.3.3 del Regolamento Edilizio di Torino;
- ampliamento del balcone con maggiore aggetto di circa 1 mt.;
- diverse modifiche strutturali, sia internamente all'alloggio con parziale demolizione della muratura portante, sia nel balcone con l'aggiunta di un pilastro.

L'ampliamento del balcone non compare nel permesso di costruire originario del 1926, né nei successivi atti autorizzativi del 1957 e del 1963, ma è solo riportato nella planimetria catastale a partire dal 1978: dovrà essere dimostrata la doppia conformità edilizia ed urbanistica all'epoca della costruzione ed al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Le difformità sono regolarizzabili alle condizioni e modalità indicate alle pagg. 5-6 della relazione peritale, mediante permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 DPR n. 380/2001.

A parere dell'esperto, l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile in quanto la sagoma del primo piano (ampliata) rientra nella superficie coperta dell'edificio concessa per il secondo piano nel 1963. I costi, stimati in € 8.000,00, e le pratiche necessarie per la regolarizzazione, meglio indicati a pagina 6 della relazione peritale, sono a carico integrale e definitivo dell'aggiudicatario.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D. Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti della procedura l'immobile oggetto di vendita non è dotato del detto attestato.

SPESE CONDOMINIALI

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

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

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

LOTTO 2

In Comune di Torino, Via Forlì n.146 al piano secondo (3° f.t.): alloggio costituente l'intero piano composto da due camere, soggiorno con cucinino e con proprietà dell'intero piano sottotetto sovrastante, posto alle coerenze di: via Forlì, muro perimetrale, cortile, vano scala e proprietà R. o aventi causa, quale risultante dall'atto di pignoramento. Nello stato di fatto visionato al momento del sopralluogo eseguito dall'esperto, l'immobile risulta composto da: disimpegno, soggiorno, cucinino, due camere, bagno, due balconi oltre sottotetto al piano terzo posto alle coerenze di: Via Forlì, altra ui (Via Forlì 144), cortile, vuoto su altra ui (Via Forlì 148).

L'unità immobiliare è posta all'interno di un fabbricato di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra oltre piano sottotetto e interrato.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Lo stabile, composto da tre unità abitative e da altrettanti proprietari, non è costituito in condominio. Secondo le indicazioni contenute nell'atto di provenienza del bene oggetto del lotto 2 Rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo Repertorio n. 133106/52934 stipulato in data 12 gennaio 2006, che ha

integrato e modificato le pattuizioni contenute nell'atto di provenienza del lotto 1, Rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo Repertorio n. 122700/45425 in data 13 novembre 2002, all'unità immobiliare oggetto del lotto sono attribuiti 358 millesimi di proprietà. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sono a carico delle tre unità in quote uguali. Le norme che disciplinano la gestione del fabbricato sono contenute negli atti di provenienza delle unità immobiliari site al piano primo e secondo, ai quali è fatto integrale richiamo. Si riportano, in sintesi, alcune regole per l'uso delle parti comuni: il cortile è di proprietà del venditore, con servitù di passaggio per le altre unità immobiliari, meglio disciplinata nei predetti atti, il piano cantine è di proprietà del venditore, il sottotetto è di proprietà dell'alloggio del secondo piano, l'androne è comune ai tre alloggi, la scala dello stabile, di proprietà del primo e del secondo piano, è gravata da servitù di passaggio a favore del piano terra per l'accesso al tetto. Si rimanda all'ulteriore regolamentazione contenuta nei predetti atti.

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, con i seguenti identificativi:
- Foglio 1110, Particella 198, Subalterno 8, (ex Foglio 55, Particella 297, Subalterno 8) Via Forlì 146, piano 2, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza: 4 vani, Superficie Catastale Totale 78 mq., totale: escluse aree scoperte: 74 mq., Rendita Euro 454,48, l'appartamento.

Foglio 1110, Particella 198, Subalterno 10, Via Forlì 146, piano 3, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza: 30 mq., Dati di Superficie Totale 30 mq., Rendita Euro 72,82. Il sottotetto è stato accatastato dall'esperto, previa autorizzazione del GE, poiché sfuggito in banca dati "unità afferente edificata in sopraelevazione" pratica n. TO0288352 del 19 giugno 2025.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Giuliana Dorrucchi in data 12 aprile 2025, con revisioni apportate in data 7 maggio 2025 e 27 giugno 2025) sono state rilevate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. La planimetria catastale del piano secondo dovrà essere aggiornata previo rilascio del PdC in sanatoria meglio indicato al paragrafo relativo alle irregolarità edilizie. I costi e gli adempimenti da svolgere, meglio descritti a pagina 19 della relazione peritale, sono a carico esclusivo e definitivo dell'aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da terzi in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura poiché registrato a Torino 2 il giorno 8 luglio 2020 al n. 3620 serie 3T con prima scadenza al 4 luglio 2024, prorogato al 4 luglio 2028, canone mensile € 450,00, riscosso dal custode.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Giuliana Dorrucchi in data 12 aprile 2025, con revisioni apportate in data 7 maggio 2025 e 27 giugno 2025) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

L'edificio compendiante l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza dei seguenti titoli:

Permesso di Costruire prot.n. 1926-1-1187 del 1° gennaio 1926 intestato a FF per "Ampliamento e sopraelevazione casa" Via Forlì 146, rilasciato in data 24 novembre 1926 con il n. 1350.

Licenza edilizia prot. 1957 1 20426 del 24 settembre 1957, intestata a MC, per "Sistemazioni varie", via Forlì 146, rilasciata in data 11 dicembre 1957 con il n. 2966. Questo progetto è l'ultimo autorizzato riguardante il primo piano presente in archivio edilizio.

Licenza edilizia prot. 1963 1 30248 del 9 luglio 1963, intestata a MC e altri, per "Soprael. 1P" via Forlì 146, rilasciata in data 22 dicembre 1963 con il n. 3058. Questo progetto rappresenta l'ultimo progetto autorizzato riguardante il secondo piano con inserimento della scala interna all'edificio, presente in archivio edilizio.

Vincolo edilizio prot. 1963 1 30310 del 9 settembre 1963, stipulato con Rogito Notaio Giulio Antonietti in data 1° agosto 1963, Repertorio n. 15170/8907, trascritto per la competente Conservatoria dei RRII di Torino in data 24 agosto 1963 ai nn 33815/26960. a favore del dante causa degli esecutati e della Città di Torino e contro i medesimi danti causa. Con il predetto atto i precedenti proprietari del fabbricato. "...vincolarono all'altezza massima di quattro metri sul piano medio dei marciapiedi stradali, il muro divisorio lungo il loro confine comune (dello sviluppo di metri 8,25) bene indicato nella planimetria dell'atto che si trascrive." L'esperto riferisce che il vincolo riguarda l'altezza del muro di confine (stabilito in mt. 4,00) tra le particelle 297 e 605 del Foglio 55.

Per l'immobile ubicato al piano secondo, oggetto del lotto 2, è stata rilasciata l'abitabilità in data 9 dicembre 1965 con il n. 984, prot. 1965-2-50024 in data 9 luglio 1963 intestata a MC e RM.

In base al PRG- piano regolatore generale vigente in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00, Art. 12. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice di edificabilità fondiario (IF): 1.0-mq/mq. Interventi consentiti art. 4. Dalla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" ricade in Parte Piana: Classe di stabilità IP.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'esperto ha rilevato alcune difformità riguardanti l'alloggio al secondo piano rispetto all'ultimo progetto autorizzato, L.E. n. 3058 del 22 ottobre 1963 prot. 1963 1 30248 del 9 luglio 1963 che aveva concesso la sopraelevazione di un piano con introduzione delle scale e più dettagliatamente:

- modifica della facciata verso cortile con spostamento della finestra del cucinino;
- modifiche interne nella distribuzione dell'alloggio.

Le difformità sono sanabili alle condizioni e con i costi indicati a pagina 18, 19 della relazione peritale, mediante presentazione di un permesso in sanatoria ex art. 36 bis. DPR 380/2001.

L'esperto ha precisato che, allo stato, il sottotetto è utilizzabile al massimo come locale di sgombero poiché non è servito da una scala. Quanto alle possibilità di recupero del locale, previste a favore del proprietario esclusivo, l'esperto ha evidenziato che non sussistono i presupposti per realizzare l'intervento per le ragioni evidenziate nei chiarimenti depositati in data 7 maggio 2025 ai quali è fatto integrale richiamo.

Gli adempimenti necessari ed i costi necessari sono a carico integrale e definitivo dell'aggiudicatario. In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D. Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti della procedura l'immobile oggetto di vendita non è dotato del detto attestato.

SPESE CONDOMINIALI

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

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

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

ULTERIORI PRECISAZIONI COMUNI.

Tutti gli immobili oggetto del presente avviso sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

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

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

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO 1

PREZZO BASE: € 41.700,00

OFFERTA MINIMA: € 31.275,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

LOTTO 2

PREZZO BASE: € 50.500,00

OFFERTA MINIMA: € 37.875,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

INDICAZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI

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

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 16 dicembre 2025 ore 15,00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: TORINO, Corso Vittorio Emanuele II, n. 10

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT 05 D 03268 01016 052231928990

INTESTAZIONE CONTO: PROC. ES. 802/2024 R.G.E.

GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net S.p.A. - sito internet www.spazioaste.it, email: garaimmobiliare@astalegale.it, call - center 02/80030011 dal lunedì al venerdì ore 9:00-13:00/14:00-18,00

GESTORE DELLA VENDITA: PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE**A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE**

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

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

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

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

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

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

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione.

Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 ("Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta"), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.

Quanto a ciò si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.

Una volta inviata l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

= il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;

= in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15. Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro **le ore 12,00 del 15 dicembre 2025.**

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

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

A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

- a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento **non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta)** con la precisazione che nel caso in cui all'udienza di deliberazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

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

- = copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;
- = copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;
- = copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;
- = copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;
- = copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;
- = copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata".

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

Indicazioni particolari:

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

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

A.4 – CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto per ciascun lotto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato a: PROC. ES. 802/2024 R.G.E. Banca Sella S.p.A., le cui coordinate IBAN sono: IT 05 D 03268 01016 052231928990.

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

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

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

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

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

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

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

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

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

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 all'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino con uffici in Torino, corso Francia 81 (tel. 011482822; email: richieste.visite@ivgpiemonte.it; sito internet www.astagiudiziaria.com).

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

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. 10.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate presso il proprio studio in Torino Corso Vittorio Emanuele II, n. 10 nei seguenti giorni ed orari: lunedì, giovedì dalle 10,00 alle 12,00, previo appuntamento telefonico.

B.2 – OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero al normale indirizzo di "posta elettronica certificata" utilizzato per presentare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno **16 dicembre 2025 alle ore 15,00**.

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

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

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

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

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

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

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

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

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà durata di giorni 3 (tre) e avrà, quindi, **inizio il giorno 16 dicembre 2025, ore 15,30 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio**; in caso di rilancio presentato nei 3 (tre) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 3 (tre) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata per il giorno **19 dicembre 2025 alle ore 16,00**.

L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

Tutti i partecipanti riceveranno, dal gestore della vendita telematica, comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

B.3 – DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE E DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario, entro il versamento del saldo prezzo, dovrà dichiarare:

- a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;
- b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio);
- c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio (si veda il punto B.5 per il dettaglio);

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta.

Gli immobili di entrambi i lotti sono gravati da mutuo fondiario.

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore fondiario 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).

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.

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 (<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, www.tribunale.torino.it, www.astegiudiziarie.it.

Torino, 2 settembre 2025

Il professionista delegato
avv. Stellina Maria Martelli

