

STUDIO LEGALE ASSOCIATO

avv. Monica Bernardoni

avv. Mariella Vagnozzi

AVVOCATI ASSOCIATI

10064 PINEROLO Via Buniva 85

10138 TORINO Via Principi d'Acaja, 44

tel 0121 393139-390504 fax 0121 73990

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Mariella Vagnozzi, con studio in Pinerolo (TO), Via Buniva, 85, e in Torino via Principi d'Acaja 44 delegata con ordinanza del 12/09/2025 per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare RG n. 938/2024 dal Giudice Dott.ssa Francesca Alonzo

*

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

Ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 D.m. 32/20215 dei seguenti immobili che, sulla base delle risultanze della relazione di stima redatta dalla esperta estimatrice Ing. Federica Brun con studio in Torino, presentano le seguenti caratteristiche:

LOTTO UNICO

In Comune di Frossasco (TO), Via Pinerolo, 20/16:

- a) **piena proprietà di villa bifamiliare** divisa catastalmente in due subalterni distinti, costituita da un fabbricato a due piani fuori terra, sito in una zona esterna al centro abitato di Frossasco prevalentemente ad uso artigianale/industriale e confinante con campi ad uso agricolo.
- b) **piena proprietà di deposito artigianale** adiacente l'immobile di cui sopra.

*

Il fabbricato è recintato e ha un cancello di accesso privato da strada privata al civico 20 di Via Pinerolo interno 16. Si accede agli immobili da portoncino privato e portone carraio che affacciano su una area comune, di passaggio e manovra, a tutti gli immobili. Le unità immobiliari sono servite da cortile e giardino comuni così come meglio descritto nell'elaborato peritale cui si rimanda.

Al piano terra della villa vi è un grande soggiorno e una ampia cucina (collegati tra loro da un vano portavivande), un locale caldaia, una camera, un disimpegno con sottoscala e un bagno. Salone, cucina e centrale termica hanno accesso diretto al cortile da portefinestra, mentre il portoncino di ingresso in legno e vetro non blindato si affaccia direttamente sulla camera. Al piano primo vi sono tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio e un disimpegno.

Il deposito artigianale è parte di un basso fabbricato ad un piano fuori terra e uno interrato; per la descrizione si rimanda all'elaborato peritale.

Identificazione catastale:

Detta unità immobiliare risulta ad oggi identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Frossasco (TO) come segue: **Villa Bifamiliare: foglio 19 particella 197 sub. 14**, categoria A/7, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: Via Pinerolo n. 28, piano: terra; **foglio 19 particella 197 sub. 15**, categoria A/7, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 406,71 Euro, indirizzo catastale: Via Pinerolo n. 28, piano: primo. **Deposito artigianale: foglio 19 particella 197 sub. 4** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe u, consistenza 128 mq, rendita 158,66 Euro, indirizzo catastale: Via Pinerolo n. 28, piano: S1 – terra.

Provenienza: L'immobile è pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita in data 07/12/2000, a rogito Notaio Ortali Giancarlo, rep. n. 148841/27615 trascritto presso la competente Agenzia del Territorio in data 04/01/2001 ai numeri Reg. Gen. 89 Reg. Part. 67 per il foglio 19, part. 197 sub. 14 e ai numeri Reg. Gen. 90 Reg. Part. 68 per il foglio 19, part. 197, sub 4 ed in forza di atto di compravendita in data 14/12/2015, a rogito Notaio Paschetta Mauro, rep. n. 108819/14125 trascritto presso la competente Agenzia del Territorio in data 23/12/2015 ai numeri Reg. Gen. 8827 Reg. Part. 6939 per il foglio 19, part. 197 sub. 15.

Coerenze: Villa bifamiliare: Foglio 19, part. 197, sub 14: altra u.i. – cortile comune su tre lati; Foglio 19, part. 197, sub 15 altra u.i. Deposito artigianale: altra u.i – cortile comune – cortile comune.

Superficie: La superficie commerciale è stata quantificata dall'esperto estimatore per la villa bifamiliare in mq 232,00 e per il deposito artigianale in mq 163,37.

Diritti reali, vincoli e oneri: Dalla disamina effettuata dall'esperto estimatore della documentazione ipotecaria e catastale il bene non risulta gravato da domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli, convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale, atti di asservimento urbanistico o altre limitazioni d'uso.

Situazione edilizia e catastale: Dalle ispezioni effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Frossasco il perito estimatore ha accertato la sussistenza dei seguenti titoli abilitativi:

Licenza edilizia N. Pratica 15/69 per lavori di Ampliamento laboratorio artigianale, presentata il 22/11/1969 con il n. 15/69 di protocollo, rilasciata il 15/01/1971 con il n. 15/69 di protocollo, agibilità del 28/11/1972. Il titolo è riferito solamente a intero immobile (ora in parte sub. 14 e sub. 15);

Licenza edilizia N. Pratica 31/70, per lavori di Variante copertura con tetto piano laboratorio, presentata il 12/11/1970 con il n. 31/70 di protocollo, rilasciata il 28/02/1971 con il n. 31/70 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a intero immobile (ora in parte sub. 14 e sub. 15);

N. Pratica 03/71 per lavori di variante copertura, presentata il 01/02/1971 con il n. 03/71 di protocollo, rilasciata il 16/02/1971 con il n. 03/71 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a intero immobile (ora in parte sub. 14 e sub. 15);

Licenza edilizia N. Pratica 109/77 per lavori di Recinzione, presentata il 15/11/1977 con il n. 109/77 di protocollo, rilasciata il 16/03/1978 con il n. 109/77 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a terreno ex part.61;

N. Pratica 15/85, per lavori di Recinzione, presentata il 18/05/1984, rilasciata il 01/03/1985 con il n. 15/85 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a terreni proprietà compreso ex particella 61 e 197;

N. Pratica 29/85, per lavori di Variazione in sanatoria licenze nn. 15/69-31/70-03/71 per ampliamento laboratorio artigiano, presentata il 14/02/1985, rilasciata il 10/05/1985 con il n. 29/85 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a intero immobile (ora in parte sub. 14 e sub. 15);

N. Pratica 40/85, per lavori di Pozzo per irrigazione, presentata il 21/02/1985, rilasciata il 16/07/1985 con il n. 40/85 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a terreno ex particella 61;

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. Concessione 66/87, per lavori di Concessione edilizia in sanatoria per locali uso ripostiglio - veranda- magazzino artigianale, presentata il 25/03/1986 con il n. 76/86 di protocollo, rilasciata il 27/12/1987 con il n. 66/87 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a immobile (ora in parte sub. 14 e sub. 15);

Parere preventivo N. Pratica 69/89, per lavori di Recupero superficie condonata, realizzazione di tettoia e cambio destinazione d'uso, presentata il 05/04/1989 con il n. 69/89 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a intero immobile (ora in parte sub. 14 e sub. 15);

Concessione edilizia N. Concessione 105/90, per lavori di Trasformazione da deposito in abitazione e recupero superficie condonata e tettoia carico/scarico merci, rilasciata il 31/07/1990 con il n. 105/90 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a intero immobile (ora in parte sub. 14 e sub. 15 e 4);

Concessione edilizia N. Concessione 45/94, per lavori di Variante concessione n. 105/90, presentata il 12/11/1993, rilasciata il 16/06/1994 con il n. 45/94 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a immobili sub 14-15-4;

Concessione edilizia N. Concessione 76/96, per lavori di Variante concessione n. 45/94, presentata il 18/06/1996, rilasciata il 23/07/1996 con il n. 76/96 di protocollo, agibilità del 27/10/1997. Il titolo è riferito solamente a immobili sub 14-15-4;

Richiesta abitabilità il 27/10/1997 prot. 5321 N. Pratica 44/85, per lavori di Variante pratica 15-85, presentata il 01/03/1985, rilasciata il 16/07/1985 con il n. 44/85 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a terreno ex particella 61.

Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie: sono state rilevate diverse difformità sia interne che esterne delle diverse unità immobiliari oggetto della procedura, alcune non rientrando nelle tolleranze di legge necessitano la presentazione di istanze in sanatoria. Sub 4 piano terra: spostamento di serramento non rientrate nelle tolleranze di legge. Sub 14 -15: posa di struttura prefabbricata chiusa, con creazione di locale a protezione di forno esterno. Sub 15: realizzazioni di terrazza con dimensioni superiori a quanto assentito, trasformazione di finestra in portafinestra. Le difformità sono regolarizzabili come da indicazioni contenute nell'elaborato peritale cui si rinvia. L'immobile risulta dunque non conforme, ma regolarizzabile. In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40 sesto comma l. 28 febbraio 1985 n. 47.

Sono state rilevate le seguenti difformità catastali: Sono state rilevate le seguenti difformità: catasto fabbricati: errata rappresentazione degli immobili come indicato nella verifica della regolarità edilizia e errata indicazione delle parti comuni BCNC (beni comuni non censibili) come da elaborato planimetrico originale. Il locale grande al piano interrato del sub 4 per il Comune è ad uso garage. Catasto Terreni: non è stato tenuto conto di quanto già in atti come suddivisione delle parti comuni. Le difformità sono regolarizzabili come da indicazioni contenute nell'elaborato peritale cui si rinvia. L'immobile risulta quindi non conforme, ma regolarizzabile.

Si rileva inoltre un errore nell'indirizzo di tutte le unità immobiliari, da correggere in fase di variazione catastale. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in Via Pinerolo 20 interno 16.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo ed il Giudice dell'Esecuzione ha già emesso ordine di liberazione, che verrà eseguito a cura del custode.

Certificazione energetica: dalle ricerche effettuate dal perito l'unità immobiliare risulta priva di attestazione energetica.

Spese condominiali: gli immobili oggetto della procedura non fanno parte di un condominio, tuttavia si rimanda alla lettura dell'elaborato peritale (pag. 5) per la sussistenza di parti comuni ad altri immobili.

*

SI RENDE NOTO CHE

I beni di cui sopra **sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Federica Brun a cui si fa espresso rinvio** anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di formalità pregiudizievoli, nonché eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet www.tribunale.torino.it www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stesso stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni, accessioni, ragioni, azioni, eventuali vincoli e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

RIASSUNTO CONDIZIONI DELLA VENDITA

PREZZO DI VENDITA

prezzo base: euro 206.000,00

offerta minima (pari al 75% del prezzo base): euro 154.500,00

aumenti minimi in caso di gara: euro 2.000,00 (duemila/00)

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre le ore 12 del giorno 20 aprile 2026 esclusivamente in via telematica a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

Data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute, esame delle eventuali istanze di assegnazione, ovvero qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita 21 aprile 2026 ore 16.30 presso lo studio della delegata in Pinerolo, Via Buniva 85.

Data e ora di inizio delle operazioni di gara con modalità telematiche in ipotesi di pluralità di offerte valide: 21 aprile 2026 al termine dell'esame delle offerte pervenute.

Data e ora termine delle operazioni di vendita in caso di gara: 24 aprile 2026 ore 16.30 e ss. salvo autoestensione.

IBAN per deposito cauzionale: IT31C0200830755000107366817– Banca Unicredit S.p.A., filiale di Pinerolo, Corso Porporato, intestato a R.G.E. 938/2024 Tribunale Torino-delega avv. Vagnozzi Mariella.

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net S.p.a.

Per le vendite telematiche non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione

-A-

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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@giustiziacerit.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@giustiziacerit.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@giustiziacerit.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 giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita

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, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, le cui coordinate sono indicate nel riassunto condizioni e modalità della vendita.

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.

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI

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

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

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

A.7 – CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al sottoscritto professionista delegato Avv. Mariella VAGNOZZI del Foro di Torino. Le attività di custodia saranno svolte dal sottoscritto professionista anche avvalendosi di ausiliari.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il professionista delegato al recapito telefonico 0121/393139 e all'indirizzo mail info@avvocate.com per ricevere informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata tramite il portale delle vendite pubbliche utilizzando l'apposito bottone "PRENOTA VISITA IMMOBILE" con l'inserimento dei dati richiesti.

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 Pinerolo (TO), Via Buniva, 85.

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 Pinerolo (TO), Via Buniva, 85 da lunedì al venerdì previo appuntamento.

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.

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.

Il professionista delegato esaminerà le offerte pervenute e delibererà sulle medesime secondo quanto sopra indicato.

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 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 definitiva all'udienza fissata e indicata nel riassunto condizioni e modalità della vendita.

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**, 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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.4 bis- Nel caso di presenza di 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).

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 sopra riportate al punto B.4 e il delegato provvederà al versamento al fondiario secondo le indicazioni della Sezione.

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). **Se nel termine stabilito non è resa la dichiarazione di cui sopra il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario pronunciando la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi disponendo nuova vendita, con ogni correlata conseguenza prevista dall'art. 587 c.p.c.**

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.astegiudiziarie.it e www.tribunale.torino.it.

Torino 22/01/2026

La professionista delegata

avv. Mariella Vagnozzi