

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

La sottoscritta Dr.ssa Giulia Bisanti, delegata per le operazioni di vendita relative alla procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 96/2025** dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Sabrina Gambino, con ordinanza del 22/05/2025,

**ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA**  
ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e dell'art. 24 D.M. 32/2015 del 26/02/2015  
**della piena proprietà del seguente immobile:**

**LOTTO UNICO**

Nel Comune di **Torino, Strada del Villaretto, n. 175/5C (ora via Alfonsina Strada, n. 3, scala C)** e precisamente:

- al piano terra (primo fuori terra), alloggio, distinto con la sigla "C2" composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere, ripostiglio, disimpegno e servizi, con antistante porzione di giardino esclusivo;
- al piano interrato: locale ad uso cantina, distinto con la sigla "TC2" ed altro piccolo locale nel sottoscala.

**Dati catastali e coerenze:**

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. come segue:

- **Foglio 1010, particella 80, sub. 16** (Catasto Fabbricati), indirizzo catastale strada del Villaretto n. 175/7C Lotto C2 scala C Piano T-S1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 708,84.

Secondo quanto descritto nella consulenza tecnica d'ufficio, il tutto risulta posto alle coerenze di:

- vano ascensore e scala C, area comune, appartamento D1, muro perimetrale e appartamento C1 (l'alloggio);
- corridoio comune, vano scala, locale Enel, ancora corridoio comune a due lati, muro perimetrale, autorimessa 6 e cantina C6 (il locale ad uso cantina).

**Atto di provenienza**

L'immobile pervenne all'attuale proprietà in forza del seguente titolo:

- atto per contratto di assegnazione assoggettata ad I.V.A. ai soci di immobili in Torino da società Cooperativa con sede in Torino, a rogito Notaio Giuseppe Molino di Torino e Pinerolo rep. 5261/3794 del 21/12/2015, registrato a Rivoli il 30/12/2015, al n. 7955 serie 1T, trascritto a Torino 1 il 30/12/2015, ai nn. 43496/31344.

**Situazione occupazionale:**

Dalle indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate non è emersa l'esistenza di alcun contratto di locazione.

Alla data del sopralluogo, avvenuto tramite accesso forzoso in data 4/04/2025, l'appartamento risultava occupato dalla debitrice esecutata e dalla sua famiglia.

Si precisa che essendo l'immobile destinato ad abitazione della debitrice esecutata, l'ordine di liberazione verrà emesso a mezzo del custode (con spese a carico della procedura), nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c., salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, al più tardi al momento del saldo prezzo di aggiudicazione.

**Vincoli - Oneri - Pesi e Formalità pregiudizievoli:**

Sull'immobile oggetto di procedimento gravano formalità pregiudizievoli (ipoteche e pignoramenti) che verranno cancellate totalmente da parte della procedura, con spese a carico dell'aggiudicatario. Dalle verifiche eseguite presso gli Uffici Competenti non emergono diritti reali, vincoli ed oneri, che possano limitare la trasferibilità e/o la normale fruizione agli scopi destinati dell'immobile oggetto di vendita.

Si dà atto che in esecuzione dell'Accordo di Programma della D.P.G.R. 11/09/1997 n. 3325 tra la Regione Piemonte e la Città di Torino, sono state stipulate le seguenti convenzioni edilizie:

- Convenzione a rogito Notaio Aldo Scarabosio, in data 04/11/1997, rep. 109626/30376, registrato a Torino il 13/11/1997, al n. 29818, trascritta a Torino 1 il 25/11/1997, ai nn. 28403/18564, per regolare i rapporti e l'attuazione dell'Accordo di Programma Decreto Presidente della Giunta Regionale 11/09//1997 n. 3325;
- Convenzione a rogito Notaio Aldo Scarabosio, in data 21/07/1998 rep. 111022/31097, registrato a Torino il 29/07/1998 al n. 14439, trascritto a Torino il 30/07/1998 ai nn. 21621/14130;
- Convenzione a rogito Notaio Aldo Scarabosio in data 18/04/2000 rep. 114459/32879, registrato a Torino il 03/05/2000 al n. 2632, trascritto a Torino 1 il 08/05/2000 ai nn. 15962/9497;
- Convenzione a rogito Notaio Aldo Scarabosio in data 15/12/2003 rep. 119672/36089, registrato a Torino il 22/12/2003 al n. 102006, trascritto a Torino 1 il 30/05/2003 ai nn. 64678/42422 con la quale la Cooperativa Edilizia aveva presentato la domanda di partecipazione al bando di concorso per il finanziamento di un intervento di edilizia residenziale e faceva edificare un fabbricato di civile abitazione in Borgata Villaretto per la costruzione di alloggi in edilizia sovvenzionata, autofinanziata e convenzionata.

Ciò premesso, la cooperativa assegnante ha stipulato con la Città di Torino un atto unilaterale d'obbligo ai sensi degli articoli 7 e 8 della Legge 10/77, autenticato dal Notaio Aldo Scarabosio, in data 03/05/2002 rep. 117793, registrato a Torino il 14/05/2002, al n. 799/01, trascritto a Torino 1 il 30/05/2002 ai nn. 24289/16326, sotto la cui osservanza è avvenuta l'assegnazione dell'immobile pignorato, qui oggetto di vendita.

Le parti assegnatarie si sono impegnate ad osservare e a fare osservare dai suoi aventi causa quanto riportato ai seguenti articoli:

- art. 7 - criteri e modalità per la determinazione del prezzo di prima cessione degli alloggi;
- art. 8 - aggiornamento del prezzo di cessione delle unità immobiliari per cessioni successive alla prima;
- art. 9 - criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di godimento;
- art. 11 - trasferimento o locazione degli alloggi convenzionati;
- art. 13 - durata ventennale degli obblighi assunti;
- art. 15 - sanzioni.

#### **Regolamentazione Condominiale:**

Sono da ricomprendersi nelle ragioni di proprietà sull'immobile di cui sopra anche tutti i diritti di comproprietà ad esso spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili dal fabbricato di cui fa parte.

Si segnala che lo stabile comprendente l'unità immobiliare pignorata risulta disciplinato da Regolamento di Condominio, a rogito Notaio Scarabosio Aldo di Torino del 13/04/2006, rep. 122326/37954, registrato a Torino 1 il 27/04/2006 al n. 8532, trascritto a Torino 1 il 28/04/2006 ai nn. 20908/12573.

Da tale Regolamento e dall'atto di provenienza non si evincono particolari limitazioni se non quelle tipiche della comunione condominiale.

#### **Situazione urbanistica ed edilizia:**

Dalle ricerche condotte presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Arch. Graziella Silanos), sono emersi i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 695 del 19/12/1997, prot. n. 1997-1-18334 del 26/11/1997, per la costruzione di edificio residenziale a tre p.f.t. e autorimesse interrato e cantine;
- Concessione Edilizia n. 237/99 del 17/04/1999, prot. n. 1998-1-16121 del 01/12/1998, rinnovo Concessione Edilizia 695/97 prot. n. 1997-1-18334 per costruzione di edificio residenziale a tre p.f.t., sottotetto in parte abitabile, su piano interrato ad uso autorimesse e cantine (unità di intervento n. 5);
- Concessione/Permesso Convenzionato ai sensi art. 36 d.P.R. 380/01 ex reg 1 n. 29 del

24/10/2012, prot. n. 2004-15-5128 del 09/04/2004;

- DIA art. 22 del d.P.R. 380/01, prot. n. 2010-9-9292 del 30/04/2010, per recinzione per area ecologica;
- Autorizzazione Agibilità n. 8 del 16/01/2014, prot. n. 2012-2-20986 del 06/11/2012.

Il Certificato di destinazione urbanistica non è stato richiesto, in quanto l'immobile insiste su terreno individuato come Ente Urbano di superficie inferiore di 5.000 mq.

Quanto alla situazione urbanistica, si dà atto che in base allo strumento urbanistico comunale vigente (P.R.G.C.), approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 3-45091 del 21/04/1995 e varianti al P.R.G.C. in data 30/06/2023, l'immobile ricade in "Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 0.40" area normativa "R9 – Residenze aggregate in borghi di impianto extraurbano con edifici organizzati secondo un disegno aperto", di cui all'art. 8 e 12 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia di stima immobiliare.

### **Giudizi di conformità:**

#### **- Conformità Edilizia:**

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Dal confronto tra la situazione rilevata durante il sopralluogo e la pratica di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.P.R.380/01 n. 29/c/2012 del 24/12/2012, l'alloggio al piano terra (1° f.t.), ad eccezione di minime variazioni nelle dimensioni dei locali che rientrano nelle tolleranze edilizie, presenta le seguenti difformità:

- nel soggiorno con angolo cottura è presente una scala a chiocciola che mette in comunicazione l'appartamento al piano terra con la cantina al piano interrato;
- nel locale della cantina posto nel sottoscala è stato ricavato un bagno attrezzato con doccia, wc, bidet e lavabo;
- la cantina è utilizzata come camera ed è presente uno split a parete per riscaldamento e raffrescamento del locale.

Si osserva che la cantina non può essere abitabile perché priva dei necessari requisiti igienico sanitari in base alla normativa vigente; inoltre, la realizzazione di un servizio igienico nella cantina di pertinenza dell'unità immobiliare, determina ai sensi dell'art. 77.4 comma 1 del regolamento Edilizio della Città di Torino, che recita: "*i locali collocati ai piani seminterrati o sotterranei non possono mai essere adibiti alla permanenza abitativa, ma ad usi accessori quali appunto cantine, fermo restando la verifica della SLP edificabile*" un aumento di SLP (superficie lorda di pavimento), pertanto la realizzazione del bagno si configura come ampliamento interno del fabbricato, che determina un aumento del carico urbanistico soggetto a versamento di oneri di urbanizzazione.

Come riferito dal CTU, per quanto riportato nella pratica citata, parrebbe esserci alla data di rilascio del titolo, ancora una minima SLP disponibile e tuttavia non è possibile riferire al momento se l'intervento sia sanabile o meno.

In ipotesi di fattibilità della sanatoria edilizia, dovrà anche essere presentata la denuncia strutturale postuma per intervento locale per l'apertura di foro nella soletta.

Resta quindi a cura dell'aggiudicatario la verifica di fattibilità della sanatoria e della denuncia strutturale postuma che dovrà essere concordata con l'ufficio preposto, se confermati i presupposti normativi.

#### **- Conformità Catastale:**

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Dal confronto tra la planimetria catastale datata 16/06/2003 ed il rilievo eseguito in sopralluogo, si riscontrano le medesime difformità riportate nel paragrafo della conformità edilizia.

Sarà dunque necessario presentare la variazione della planimetria catastale con pratica DOCFA i cui costi sono stati indicativamente rappresentati nella perizia di stima.

- **Conformità Urbanistica:** nessuna difformità;

- **Conformità dati catastali/atto:** nessuna difformità.

L'immobile, infine, non dispone del certificato energetico di cui alla direttiva 2002/91/CE.

\*\*\*\*\*

**Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia redatta dall'esperto Arch. Graziella Silanos in data 22/04/2025, consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche (accessibile agli indirizzi <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it> <https://pvp.giustizia.it>) e sui siti internet [www.tribunale.torino.giustizia.it](http://www.tribunale.torino.giustizia.it) [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).**

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, impiantistica e di sicurezza, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, eventuali servitù attive e passive, anche con espresso riferimento ai titoli di provenienza che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

La vendita forzata 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia - non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto comunque conto nella valutazione dei beni.

Il diritto di piena proprietà viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura.

E' comunque fatta salva la possibilità per l'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, 5° co., D.P.R. 380/2001 e 40, 6° co., L. 47/85.

\*\*\*\*\*

- 1) **PREZZO BASE: € 103.000,00 (Euro centotremila/00);**
- 2) **OFFERTA MINIMA: € 77.250,00 (Euro settantasettemiladuecentocinquanta/00);**
- 3) **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00 (Euro duemila/00).**

\*\*\*\*\*

#### CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre le **ore 12:00** del giorno **29/09/2025**, esclusivamente in via telematica a norma degli artt. 12 e 13 del D.M. n. 32 del 26/02/2015, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>).

#### PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

L'offerta può essere presentata anche da avvocato per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

Si avverte, **a pena di inammissibilità dell'offerta**, che:

- 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, nella forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, da parte degli altri offerenti, ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5 del D.M. n. 32/2015.

**L'offerta presentata è irrevocabile per 120 giorni.**

\*\*\*\*\*

Predisposizione dell'offerta:

Per partecipare alla presente vendita telematica, i soggetti interessati dovranno attenersi alle seguenti indicazioni.

1) L'offerta dovrà essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica", accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali dei gestori della vendita, ai quali l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul portale vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'apposito 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 apposito indirizzo (attualmente non concretamente disponibile), dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Si avvisa che **il file generato dal sistema contenente l'offerta telematica non deve essere in alcun modo ridenominato.** Ossia va inviato tramite pec il file con **denominazione esattamente identica** alla prima generazione automatica.

Quindi, nel caso in cui non venga inviato via pec il primo file scaricato, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi.

Qualora la denominazione del primo file generato venisse modificata, l'offerta – senza comunicazione alcuna - non verrà processata dal sistema, né, quindi, inviata al Gestore della Vendita Telematica.

2) Sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it> , home page, sezione "faq", sottosezione "Manuali utente") e su quelli dei gestori delle vendite 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, che si consiglia di consultare.

3) I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine (ossia scansionati).

4) Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta; l'offerta si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata **entro le ore 12:00 del giorno 29/09/2025.** 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.

5) **Le offerte presentate sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta** che sarà acquisita definitivamente dal Portale e conservata dal Portale stesso in modo segreto.

6) Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

7) La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente: **conto corrente bancario intestato alla "ESEC. IMM.RE N. R.G.E. 96/2025 – TRIB. ORD. DI TORINO" — Banca Territori del Monviso - Credito Cooperativo di Casalgrasso e Sant'Albano Stura Società cooperativa – Filiale di Torino 1 – IT-37H088330100000000012699.**

**La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura perentoriamente entro il termine per la presentazione delle offerte.** Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Il bonifico dovrà contenere la seguente causale: **"Proc. Esecutiva R.G.E. n. 96/2025, versamento cauzione"**. La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Dopo il termine della gara i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non

siano aggiudicatari.

**Nell'offerta dovranno essere indicati:**

i dati anagrafici dell'offerente e in particolare:

**Se persona fisica:** cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale.

**Se persona giuridica:** ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede legale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA, dati anagrafici del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta, nonché i relativi poteri;

- l'ufficio giudiziario sul quale pende la procedura;
- il numero e l'anno di ruolo generale esecuzioni della procedura;
- il Delegato della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (udienza apertura buste telematiche);
- il lotto che si intende acquistare ed il prezzo offerto (non inferiore all'offerta minima sopra indicata);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione tramite bonifico, con indicazione della relativa data, orario e numero di CRO;
- il codice IBAN del conto sul quale è stato addebitato l'importo della cauzione di cui al punto precedente;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e a cui ricevere le conseguenti comunicazioni;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:**

**Persona fisica:**

- copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) in corso di validità;
- copia del tesserino di codice fiscale;
- autocertificazione (ex art. 47 DPR 28.12.2000 n. 445) contenente l'indicazione dello stato civile e, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale del coniuge, nonché copia del documento di identità in corso di validità e del tesserino di codice fiscale del coniuge medesimo;
- se il soggetto offerente è titolare di partita IVA e intenda acquistare in regime di impresa individuale, dichiarazione contenente tale volontà e certificazione camerale aggiornata da cui risulti la partita iva o certificato di attribuzione della stessa, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate;
- se il soggetto offerente è cittadino extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità e copia del tesserino di codice fiscale;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale sia del soggetto offerente, sia del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del tesserino di codice fiscale sia del soggetto offerente, sia del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta è formulata da più persone (offerta plurisoggettiva), copia, anche per immagine (scansione), della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta;
- copia della contabile del bonifico attestante il versamento della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente su cui è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- ricevuta versamento marca da bollo telematica.

#### **Persona giuridica:**

- certificato camerale in corso di validità attestante l'identità del legale rappresentante, nonché i relativi poteri;
- copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) in corso di validità del legale rappresentante e del tesserino di codice fiscale;
- copia della contabile del bonifico attestante il versamento della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente su cui è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- ricevuta versamento marca da bollo telematica.

#### **Pagamento del bollo**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a € 16,00) **in modalità telematica**. Il pagamento si effettua tramite carta di credito o bonifico bancario sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni pubblicate nel "*Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" reperibile nel Portale delle Vendite Pubbliche al percorso già indicato al precedente punto 2).

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta.

#### **ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza dal Gestore della Vendita Telematica nominato nella presente procedura, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare il call-center al numero 02-800.300.21 dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

**Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (Scala C - Piano IV - Atrio) sarà possibile ricevere:**

- **supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica;**
- **informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma SpazioAste.**

#### **MODALITA' DELLA VENDITA – ESAME DELLE OFFERTE E GARA**

##### **Esame delle offerte**

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno **30/09/2025** alle ore **15,00** presso lo studio del commercialista delegato Dott.ssa Giulia Bisanti in Torino, **Via Saffi, n. 21**, tel. 011/43.42.333.

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il Gestore della Vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'offerta le credenziali di accesso al proprio Portale ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) e un invito a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, o del soggetto che ha presentato l'offerta più alta non superata in fase di gara, l'aggiudicazione potrà comunque esser disposta in suo favore.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno ed ora sopra indicati.

All'udienza il professionista Delegato:

- verificherà la validità delle offerte presentate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti allegati;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro il termine sopra stabilito
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari.

##### **Deliberazione sull'offerta**

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista Delegato procederà come segue:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita si procederà ad aggiudicare il bene all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base ma pari o superiore all'offerta minima si procederà ad aggiudicare il bene, salvo che:

- si ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

### **Gara fra gli offerenti**

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista Delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona, al rilancio sull'offerta più alta (così anche in presenza di più offerte di identico importo), o, nel caso in cui nessuna offerta sia superiore all'offerta minima, al rilancio sull'importo dell'offerta minima.

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e il vaglio di ammissibilità delle stesse.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso, sarà libero di partecipare o meno.

L'importo del rilancio minimo è stato sopra indicato. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara che si svolgerà con modalità asincrona avrà inizio il giorno **30/09/2025 a partire dalle ore 15,00, ovvero immediatamente dopo l'esame delle offerte telematiche e terminerà il giorno 03/10/2025.**

Contestualmente all'avvio della gara sarà fissata l'udienza per l'aggiudicazione che si terrà nell'immediatezza dell'epilogo della gara.

In caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di 3 minuti decorrenti dall'ultima offerta.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà fatto l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara saranno inviate tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dare luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate agli offerenti tramite il portale del Gestore della vendita telematica.

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.

### **AGGIUDICAZIONE**

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, all'apposita udienza sopra menzionata fissata all'avvio della gara, il professionista Delegato procederà all'aggiudicazione a favore del partecipante che ha offerto il prezzo più alto.

Qualora la gara non abbia luogo per mancanza di adesioni, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati in ordine di priorità:

- 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 di presentazione dell'offerta.

### **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.

### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in unica soluzione entro **120 giorni dall'aggiudicazione (cfr. precedente punto sul termine versamento saldo prezzo fra i dati da indicare nell'offerta), ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta.**

Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione.

**Si evidenzia che non è consentito che il saldo prezzo abbia luogo ratealmente.**

Il residuo prezzo deve essere versato nel termine di cui sopra tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

Con l'avvertimento che in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Nel termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs 21.11.2007 n. 231 (dichiarazione antiriciclaggio da rendere obbligatoriamente sulla modulistica che il Delegato si riserva di inviare all'aggiudicatario).

**Nello stesso termine e modalità di cui sopra l'aggiudicatario dovrà inoltre versare il fondo per le spese e i compensi inerenti il trasferimento,** salvo restituzione al medesimo delle somme non utilizzate a consuntivo o eventuale conguaglio dallo stesso dovuto. Il relativo conteggio sarà comunicato dal Delegato a mezzo e-mail pec entro il decimo giorno successivo all'aggiudicazione. Saranno a carico dell'aggiudicatario le imposte relative al trasferimento della proprietà dell'immobile o del diverso diritto reale posto in vendita, le spese per trascrizione e per voltura catastale, le spese per marche e bolli dovuti per il deposito del decreto di trasferimento e per marche/diritti per la copia autentica di detto decreto a suo uso, la quota di compenso spettante al Delegato ex art. 2, comma 7°, D.M. 227/2015, nonché le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, attività che sarà obbligatoriamente eseguita dal Delegato.

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, l'Istituto mutuante costituito, o il creditore ad esso surrogatosi, dovrà depositare tramite p.c.t. nel fascicolo dell'esecuzione, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale sia indicato l'ammontare del suo credito per capitale, accessori e spese, nonché il codice IBAN del conto corrente allo stesso intestato su cui versare la somma di cui al paragrafo successivo.

Il Delegato provvederà quindi a versare all'Istituto mutuante o al surrogante, entro cinque giorni dall'incasso, il saldo prezzo sino a concorrenza del credito dallo stesso precisato, trattenendo l'importo presumibilmente necessario per far fronte alle spese di procedura, nell'ipotesi in cui la cauzione versata non sia sufficiente.

**NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.**

§§§

Eventuali ulteriori informazioni sulla vendita sono reperibili senza spese presso il Delegato, presso il Custode e allo sportello "Punto informativo vendite giudiziarie" presso il Tribunale di Torino, Corso Vittorio Emanuele II, 130, ingresso Via Giovanni Falcone, scala C, piano 4°, stanza n° 41102, nei seguenti orari di apertura al pubblico: lunedì, giovedì e venerdì, dalle ore 9,30 alle ore 12,30, previo necessario appuntamento telefonico al n° 011-432.96.09.

Perizia, planimetrie, fotografie e gli altri allegati inerenti la vendita sono visibili nei siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) , [www.tribunale.torino.giustizia.it](http://www.tribunale.torino.giustizia.it) , nonché nel Portale

delle Vendite Pubbliche accessibile all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>

Per supporto tecnico sulla partecipazione alla vendita telematica, si rinvia ai recapiti del Gestore della Vendita Telematica indicati al paragrafo "ASSISTENZA".

§§§

#### **La partecipazione alla vendita implica:**

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio dalla certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dall'attestato di prestazione energetica.**

#### **FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO**

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche disponibili si trova sul sito [www.tribunale.torino.giustizia.it](http://www.tribunale.torino.giustizia.it) o può essere richiesto al Custode. L'elenco dei notai che hanno dato disponibilità a stipulare questi atti di mutuo può essere chiesto al Consiglio Notarile (Torino, Via Botero 15, tel. 011/562.74.27).

#### **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).

#### **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.

#### **CUSTODIA E RICHIESTE DI VISITA**

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare, nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni potranno essere richieste direttamente presso il **Custode Delegato – Dott.ssa Giulia Bisanti**, con studio in Torino Via Saffi n. 21, tel. 011/43.42.333, e-mail [giulia\\_bisanti@libero.it](mailto:giulia_bisanti@libero.it).

Le visite degli immobili verranno fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00 ed il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c., come modificato dal D.L. 14.12.2018, n. 135, convertito con modificazioni nella Legge 11.2.2019 n. 12, ed ulteriormente modificato dalla Legge 28 febbraio 2020 n. 8.

Come già premesso, essendo l'immobile destinato ad abitazione della debitrice e del suo nucleo familiare, l'ordine di liberazione verrà emesso a mezzo del Custode nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c., salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, al più tardi al momento del saldo prezzo di aggiudicazione.

Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

#### **ISTANZE DI ASSEGNAZIONE**

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, potrà 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.

## **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso, omissivo in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, verrà:  
(a) pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche (accessibile agli indirizzi <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://pvp.giustizia.it>), almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita;

(b) pubblicato sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.torino.giustizia.it](http://www.tribunale.torino.giustizia.it), in forma integrale e per estratto, unitamente a copia della relazione peritale, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

I relativi adempimenti saranno richiesti direttamente dal Professionista Delegato, con spese a carico del creditore fondiario intervenuto.

## **DISPONE**

la comparizione delle parti (creditore e debitori) avanti a sé all'udienza sopra fissata per l'apertura delle buste telematiche (anche mediante accesso all'aula virtuale), al fine di esaminare le offerte pervenute, nonché, per il caso in cui la vendita non abbia esito positivo, adottare i conseguenziali provvedimenti di legge.

In conformità all'ordinanza di delega, dispone altresì, nel caso di pluralità di offerte valide, la comparizione delle parti avanti a sé all'udienza di aggiudicazione che si terrà nell'immediatezza dell'epilogo della gara (anche mediante accesso all'aula virtuale).

Torino, li 1 giugno 2025

Il Professionista delegato  
Dott.ssa Giulia Bisanti



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®