



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.

Certificazione energetica:

L'immobile non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

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

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 www.astalegale.net e 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.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

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).

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: ore 12:00 del 18/05/2026, con le precisazioni di cui *infra*

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 19/05/2026 alle ore 16:00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: studio del Professionista delegato Dott.ssa Giulia Bisanti in Torino, via Aurelio Saffi, n. 21, tel. 011/43.42.333.

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT37H0883301000000000012699

GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net – www.spazioaste.it

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

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.

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

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

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it 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 18/05/2026**.

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, "**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 – IT37H0883301000000000012699**.

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. Le attività di custodia saranno svolte dal sottoscritto professionista anche avvalendosi di ausiliari.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il professionista delegato ai seguenti recapiti: Tel. 011-43.42.333, E-mail giulia_bisanti@libero.it per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

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

- B -

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato, presso il proprio studio, in **Torino, via Aurelio Saffi, n. 21, tel. 011/43.42.333**.

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, via Aurelio Saffi, n. 21.

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 **19/05/2026** alle ore **16:00**.

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 19/05/2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio, ovvero il 22/05/2026**; 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 **22/05/2026**.

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

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

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

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

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

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

PER IL CREDITORE FONDIARIO:

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati:

= sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo;

= sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui

l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO:

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

SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:

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

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo e-mail 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.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso, omissis 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, www.astegiudiziarie.it, 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.

Torino, li 9 febbraio 2026

Il Professionista delegato

Dott.ssa Giulia Bisanti