Avv. FEDERICA BERGESIO
Via Pietro Palmieri n. 17/E – Torino
Tel. 011/02.66.750 fax 011/02.66.764
federicabergesio@virgilio.it
federicabergesio@pec.ordineavvocatitorino.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 130/2025

La professionista delegata avv. Federica Bergesio, con studio in Torino, via Pietro Palmieri n. 17/e, nominata del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Jolanda Noli, con ordinanza in data 23/07/2026,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCATO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

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

LOTTO UNICO

Nel **Comune di Torino** (**TO**), **via Pianezza n. 43 interno C**, appartamento posto al piano secondo e vano cantina, di seguito meglio descritto.

Con accesso dal civico numero 43 di via Pianezza, Scala 1:

A) al piano secondo (terzo fuori terra): alloggio composto di ingresso, una camera, cucina e bagno, con un piccolo locale ad uso centrale termica sul balcone, distinto con la sigla C2 (due) nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata all'atto di deposito di Regolamento di Condominio di cui infra.

Posto alle coerenze: parco su fiume Dora, altro alloggio distinto con la sigla B2 (due), vano ascensore, pianerottolo del vano scala comune, altro alloggio distinto con la sigla E2 (due) ed altro alloggio distinto con la sigla F2 (due).

B) al piano terreno (primo fuori terra): un locale ad uso cantina, distinto con il numero 8 (otto) nella pianta del piano compresa nella suddetta planimetria.

Posto alle coerenze: corridoio comune, autorimessa distinta con il numero 103 (centotre), area di manovra, androne d'ingresso e cantina distinta con il numero 7 (sette).

La presente vendita viene fatta sotto la stretta osservanza delle disposizioni, clausole,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

patti, condizioni e servitù convenute nell'atto di compravendita stipulato il 26/10/2017 a rogito Notaio Elena SIMONCELLI di Torino rep. 2303/1867, trascritto presso l'A.d.E. di Torino1 in data 02/11/2017 ai nn. 30521/43339, e di tutti i patti, condizioni, obblighi e servitù contenuti in tutti gli atti ivi richiamati, da intendersi come se integralmente trascritti e riportati, con il quale l'immobile oggetto di vendita pervenne al debitore esecutato ed in particolare la vendita viene fatta sotto l'osservanza del **Regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Andrea GANELLI di Torino in data 26/10/2006 rep. 7945/5287**, registrato a Torino - 1° Ufficio Territoriale il 10/11/2006 al n. 23627, trascritto presso l'A.d.E. di Torino1 in data 13/11/2006 - Registro Particolare 34887 Registro Generale 58233.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare sovra descritta risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

foglio 1156 particella 482 sub. 70 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 550,03 Euro, indirizzo catastale: VIA PIANEZZA n. 43 Scala 1, Interno C2, piano: Piano 2-T.

Per quanto concerne la distribuzione interna dei vani si rinvia alla relazione estimativa del CTU ing. Giovanni Rossotto datata 10/07/2026.

Conformità catastale

La planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di vendita è conforme allo stato dei luoghi.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano nella disponibilità del debitore esecutato; il giudice dell'esecuzione ha già ordinato la liberazione dell'immobile; la liberazione è in corso di esecuzione.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DELL'IMMOBILE

In relazione alla regolarità edilizia ed urbanistica, si richiama integralmente quanto esposto dal nominato perito nella relazione depositata agli atti del fascicolo processuale,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

relazione estimativa redatta dal CTU ing. Giovanni Rossotto datata 10/07/2026, dalla quale si evince, tra l'altro quanto di seguito riportato.

Il trasferimento dell'immobile dovrà avvenire sotto l'osservanza dei seguenti atti:

- **14/07/1999**: convenzione edilizia per l'attuazione di un piano Esecutivo Convenzionato, stipulata con il Comune di Torino con atto ricevuto dal Notaio Placido Astore di Torino in data 14 luglio 1999, rep. n. 353327/43634, registrato a Torino il 29 luglio 1999 al n. 13455, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino I, in data 6 agosto 1999, ai numeri 31009/18590 ed ai numeri 31010/18591, modificata con atti ricevuti dal medesimo Notaio in data 22 gennaio 2002, rep. n. 369577/46401, registrato a Torino - 3° Ufficio Territoriale - il 31 gennaio 2002 al n. 1246, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino I, in data 12 febbraio 2002, ai numeri 6801/4605 ed in data 29 dicembre 2003, rep. n. 384695/48275, registrato a Torino - 3° Ufficio Territoriale - il 7 gennaio 2004 al n. 82, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino I, in data 22 gennaio 2004, ai numeri 3360/2396, portanti programma di riqualificazione urbana;
- **02/05/2006**: atto unilaterale d'obbligo per la concessione edilizia relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionata ricevuto dal Notaio Andrea Ganelli in data 2 maggio 2006, rep. n. 6591/4303, registrato a Torino - 1° Ufficio Territoriale - in data 4 maggio 2006 al n. 9131, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino I, in data 5 maggio 2006, ai numeri 22001/13210.

Pratiche edilizie

La costruzione del complesso immobiliare COMPRENSORIO *"omissis"*, di cui è parte l'immobile oggetto di stima, è avvenuta in data posteriore al 1° settembre 1967, in virtù di vari provvedimenti edilizi:

- pratica edilizia prot. 2003-5-14623 - progetto unitario di insieme relativo al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Compensorio "*omissis*" P.RI.U. SPINA 3 U.M.C.P. 1 U.M.I. 1-2-3-4-5 con presa d'atto della commissione edilizia del 04/12/2003 approvato in data 08/06/2004.

Pratiche edilizie relative a permessi di costruire convenzionati, intestate alla società "omissis" s.r.l. e registrate all'indirizzo "Via PIANEZZA":

- pratica edilizia prot. 2003-15-11080 del 04-08-2003 - permesso di costruire n. 22/c/2004 del 15/06/2004, rilasciato in seguito a domanda presentata da *"omissis",* poi volturata a nome di SOC. "*omissis*" in seguito a istanza del 07/06/2004 per "costruzione di complesso immobiliare a destinazione residenziale a sei, sette, otto piani f.t. di cui il piano terreno per autorimesse (limitatamente alla quota competente alla U.M.I. 2) e cantine costituito da tre corpi di fabbrica con copertura in parte piana praticabile e in parte a falde con sottotetti non abitabili."
- pratica edilizia prot. 2003-15-11082 del 04-08-2003 - permesso di costruire n. 23/c/2004 del 15/06/2004;
- pratica edilizia prot. 2003-15-11086 del 04-08-2003 - permesso di costruire n. 24/c/2004 del 15/06/2004;
- pratica edilizia prot. 2003-15-11083 del 04-08-2003 - permesso di costruire n. 25/c/2004 del 15/06/2004;
- pratica edilizia prot. 2003-15-11653 del 14-08-2003 - permesso di costruire n. 26/c/2004 del 15/06/2004 relativo al fabbricato ad uso commerciale.

Pratiche edilizie relative a Denunce di Inizio attività presentate dalla società "omissis" s.r.l., registrate all'indirizzo "Via PIANEZZA":

- pratica edilizia prot. 2005 9 6632 del 06-04-2005 D.I.A. ART. 22 D.P.R. 380/01 (COMMI 1-2) VARIANTE PROT. 2003/15/11653;
- pratica edilizia prot. 2006 9 4826 del 12-04-2005 per VARIANTE alla pratica edilizia PROT. 2003/15/11080 per parziali modifiche dei materiali di facciata, diversa distribuzione interna degli androni, autorimesse, appartamenti, con ultimazione dei lavori in data 13/07/2006;
- pratica edilizia prot. 2006 9 4831 del 12-04-2005 per VARIANTE alla pratica edilizia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROT. 2003/15/11086;

- pratica edilizia prot. 2006 9 4833 del 12-04-2005 per VARIANTE alla pratica edilizia PROT. 2003/15/11082;

- pratica edilizia prot. 2006 9 4836 del 12-04-2005 per VARIANTE alla pratica edilizia PROT. 2003/15/11083.

Pratiche edilizie relative ad agibilità rilasciate:

- pratica edilizia prot. 2005-2-12447 del 21/07/2005 - autorizzazione n. 132 del 12/04/2010;

- pratica edilizia prot. 2006-2-10929 del 03/08/2006 - autorizzazione n. 365 del 18/11/2008 da riferirsi al comparto in cui è ubicata l'U.I. pignorata;

- pratica edilizia prot. 2006-2-10934 del 03/08/2006 - autorizzazione n. 366 del 18/11/2008;

- pratica edilizia prot. 2006-2-13728 del 18/10/2006 - autorizzazione n. 368 del 18/11/2008;

- pratica edilizia prot. 2006-2-13735 del 18/10/2006 - autorizzazione n. 367 del 18/11/2008.

Per l'alloggio oggetto di pignoramento è stata presentata da parte dell'esecutato:

- pratica edilizia prot. 2018-20-18470 - *Comunicazione di Inizio lavori asseverata* (CILA) con inizio lavori in data 17/09/2018 e fine lavori in data 30/01/2029. Gli interventi vengono cosi letteralmente descritti dal professionista nell'istanza presentata: "LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA LEGGERA PER OPERE INTERNE. In particolare i lavori consisteranno nella modifica di un tramezzo interno e nel ripristino del bagno e delle finiture interne, il tutto come meglio descritto negli elaborati allegati.".

Con riferimento alla pratica edilizia prot. 2015 13 4527, si rileva che il Ctu, ing. Giovanni Rossotto, precisa di non aver potuto prenderne visione.

Situazione urbanistica

Non vengono segnalate informazioni aggiuntive.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si invita per i necessari approfondimenti alla consultazione dell'elaborato peritale.

Conformità edilizia

Dalla documentazione edilizia acquisita presso il Comune e dal confronto con lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo, limitatamente agli elementi verificabili, non sono emerse difformità edilizie significative e l'immobile risulta regolare sotto il profilo edilizio amministrativo, per quanto è stato possibile rilevare, in considerazione anche dello stato di occupazione e della presenza di accumulo di rifiuti, che impediva la completa fruizione. Lo stato attuale è conforme alla planimetria allegata alla CILA del 2018 di cui infra, che ha previsto lo spostamento di pochi cm della porta del servizio igienico, rispetto a quanto rappresentato nella pratica edilizia DIA in variante al Permesso edilizio n. 22/C da riferirsi al comparto UMI 2. L'unica differenza rilevata consiste nella diversa altezza interna della zona ingresso, misurata in 245 cm, in luogo dei 270 cm del resto dell'alloggio.

Conformità urbanistica

In merito agli altri aspetti riguardanti la conformità edilizia-urbanistica, si rimanda alla consultazione della documentazione edilizia amministrativa e si precisa, in ogni caso, che il CTU ing. Giovanni Rossotto riferisce di avere preso visione dello stabile solo dall'esterno, ed internamente solo delle parti comuni, per cui non è possibile dare riscontro certo del rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura e della superficie coperta dell'intero fabbricato.

Conformità tecnica impiantistica:

Si segnala essere stata effettuata esclusivamente una verifica visiva e molto sommaria degli impianti a servizio dell'unità immobiliare (impianto elettrico, idricosanitario e di riscaldamento), senza esecuzione di prove di funzionamento, verifiche strumentali o accertamenti di rispondenza alla normativa vigente. Le consuete verifiche visive sono state ostacolate dalla presenza di rifiuti e materiale di vario genere a copertura della quasi totalità di superficie dell'alloggio. Non sono stati prodotti né reperiti documenti attestanti la conformità o rispondenza degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008; pertanto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

non è stato possibile esprimere alcun giudizio in ordine alla loro conformità normativa, sicurezza, efficienza o stato manutentivo. In considerazione della natura della procedura, della mancata disponibilità di certificazioni e dell'assenza di verifiche tecniche approfondite, gli impianti devono ritenersi non verificati.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, V comma, del DPR 6/06/2001 n. 380, e degli artt.17, V comma, e 40, VI comma, della legge 28/02/1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

SPESE CONDOMINIALI.

Risultano a carico dell'unità immobiliare oggetto di vendita le seguenti spese condominiali.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 462,33

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 260,80

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 3.770,49

Millesimi condominiali: 4

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In base alle verifiche effettuate presso il SIPEE, l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, datato 29/03/2017, registrato al n. 2017 110486 0014, valevole fino al 29/03/2027.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

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

ULTERIORI PRECISAZIONI

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

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

Si precisa che il suddetto immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e che sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessarie per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita (comprese eventuali spese di cancellazione ed oneri fiscali) e tutte le spese per il trasferimento dell'immobile ed accessori, come liquidate dal Giudice dell'esecuzione.

L'aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali a carico dell'esecutato è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e a quello precedente.

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

Si rinvia, in ogni caso, a quanto riferito nella relazione peritale agli atti per le caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare pignorata.

RIASSUNTO DELLE CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

La vendita con modalità telematica asincrona avverrà alle seguenti condizioni:

1) **il prezzo base della vendita è fissato nella somma di € 63.000,00;**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) **l'offerta minima non può essere inferiore alla somma di € 47.250,00;**

3) nel caso di più offerte, gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta con rilanci minimi di **€ 1.000,00;**

4) **termine di presentazione delle offerte**: **14/12/2026**, **ore 12.30**;

5) **l'apertura delle buste**, **l'esame delle offerte e l'eventuale apertura della gara** tra gli offerenti avrà luogo il giorno **15/12/2026 ore 16.00 e seguenti** a cura del professionista delegato presso lo studio dell'avv. Federica Bergesio in Torino, via Pietro Palmieri n. 17/E.

In caso di presentazione di offerte, **la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista delegato abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte stesse**; in caso di mancanza totale di offerte si provvederà, invece, su istanza del creditore procedente, alla fissazione di una nuova vendita senza incanto, salvo il caso in cui sia stata depositata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

6) **cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto**, **IBAN per il versamento cauzione**: **IT 28 B 02008 01104 000107466032**.

7) **data e ora del termine delle operazioni di vendita** in caso di gara tra gli offerenti: **18/12/2026**, **alle ore 16,00 e seguenti**, a cura del professionista delegato presso il proprio studio in Torino, via Pietro Palmieri n. 17/E.

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 autoestensione);

8) gestore della presente vendita telematica è la società **Astalegale.net S.p.a**.

SI PRECISA CHE 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 delle 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**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 12,30 del giorno 14/12/2026.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12,30 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

partita IVA);

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento **non superiore a 120** (**centoventi**) **giorni a decorrere dall'aggiudicazione** (**a pena di inammissibilità dell'offerta**) con la precisazione che nel caso in cui all'udienza di delibazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

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

- copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;

- copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

– 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

A.4 – CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Banca Unicredit S.p.A., le cui coordinate sono: **IBAN IT 28 B 02008 01104 000107466032**, **intestato a "ESEC. IMMOB. R.G.E. 130/2025 – AVV. BERGESIO – TRIB. TORINO"**. **La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno di presentazione delle offerte**.

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

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

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

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

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

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 professionista delegato alle operazioni di vendita, avv. Federica Bergesio, con studio in Torino, via Pietro Palmieri n. 17/E (tel. 011/0266750, fax 011/0266764, e-mail: *federicabergesio@virgilio.it*).

Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite potranno essere fissate dal lunedì al venerdì dalle 9,00 alle 19,00 e il sabato dalle ore 9,00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

N.B.: La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite apposito link RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA presente sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito il Portale delle Vendite Pubbliche.

– B –

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 Pietro Palmieri n. 17/E.

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 Pietro Palmieri n. 17/E.

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 15/12/2026 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 15/12/2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche**, **e si concluderà tre giorni dopo tale inizio**; in caso di rilancio presentato nei 3 (tre) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 3 (tre) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

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

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata per il **giorno 18/12/2026 alle ore 16,00 e/o seguenti**. .

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i cui oneri sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal professionista delegato.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al professionista delegato, **a mezzo di posta elettronica certificata**, **l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento**. **In assenza di tale comunicazione**, **il professionista delegato verificherà l'effettuazione di t 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).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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:

- a) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, almeno 50 giorni prima della vendita mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'estratto e della relazione peritale.
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'estratto e della relazione peritale, sui siti internet *www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net* e *www.astegiudiziarie.it* almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Torino, 01 ottobre 2026

Il Professionista delegato

(Avv. Federica Bergesio)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009