

TRIBUNALE DI TORINO
- esecuzione immobiliare n. 399/2025 R.E. -

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Paolo Bolley, con studio in Pinerolo, Via Chiappero 29/b, delegato per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe dal Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Elisabetta Duretto con ordinanza del 17.02.2026,

AVVISA

che si procederà in unico lotto alla vendita dei seguenti immobili:

nel comune di Luserna San Giovanni, Via Diaz n. 39, unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terreno e composta da tre locali principali oltre ad un piccolo vano adibito a magazzino, alle coerenze: cortile comune; Coalova Amalia; Asilo Infantile; eredi di Piccato Maria o di costoro gli aventi causa; nonché da una legnaia in pessimo stato di manutenzione posta in un manufatto separato con accesso dal cortile comune.

Quanto sopra è così distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Luserna San Giovanni:

- Foglio 17, particella 302 sub. 1, categoria A/4, classe 1, vani 3,5, via Generale Armando Diaz 39, piano T, rendita Euro 54,23.

L'immobile è libero.

In relazione alla normativa edilizia, l'unità immobiliare posta in vendita risulta edificata in epoca antecedente all'1 settembre 1967 e non risulta il successivo rilascio di titoli abilitativi.

Lo stato di fatto non corrisponde esattamente alle planimetrie catastali.

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

L'unità immobiliare è posta 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, servitù attive e passive e con la con la proporzionale comproprietà di tutto quanto per legge, uso o consuetudine sia da considerarsi comune tra proprietari di un medesimo fabbricato, sotto l'osservanza delle condizioni contenute negli atti a rogito: del Notaio Matteo Bertotto del 07.10.1939, registrato a Cavour il 17.10.1939 al n. 54; del Notaio Candido Calcagnile del 30.12.1968, repertorio n. 15297/296, registrato a Pinerolo il 07.01.1969 al n. 83; del medesimo Notaio Candido Calcagnile del 21.12.1969, repertorio n. 40787/616, registrato a Pinerolo il 05.01.1970 al n. 26; del Notaio Alberto Occelli del 15.12.1986, repertorio n. 8913/4095, registrato a Pinerolo il 02.01.1987 al n. 47; del Notaio Roberto Goveani del 06.11.1991 rep. 111078/8623, trascritto a Pinerolo il 15.11.1991 ai nn. 7.904/6.044, nonché del regolamento di condominio depositato con atto a rogito del Notaio Alberto Occelli del 15.12.2006, repertorio n. 60133/32174, trascritto a Pinerolo il 05.01.2007 ai nn. 204/134.

Con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare il fabbricato in oggetto dell'attestato di certificazione energetica, si precisa che l'unità immobiliare sopra indicata non risulta essere dotata di attestato o certificato di qualificazione energetica e che l'aggiudicatario assumerà a proprio carico ogni onere relativo.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Geom. Massimo Romerio a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Quanto sopra è posto in

VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

in unico lotto al prezzo base di Euro 22.000,00 (ventiduemila/00), con rilanci minimi in caso di gara di Euro 1.000,00.

Saranno considerate inefficaci offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo sopra stabilito.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avranno luogo il giorno 12 maggio 2026, ore 17.00, in Pinerolo, via Chiappero 29/b, presso lo studio del professionista delegato.

Nel caso di unica offerta il professionista delegato, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., sentite le parti, delibererà sulla convenienza dell'offerta medesima, con la precisazione che, qualora l'offerta sia pari o superiore al prezzo stabilito nel presente avviso, la stessa sarà senz'altro accolta. In caso di più offerte verrà indetta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., la gara telematica asincrona tra gli offerenti.

L'offerta telematica, presentata ai sensi degli artt. 12 e 13 del D.M. 32/2015, deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA e copia di documento di identità;
- 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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO 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 di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice

fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

L'offerta deve 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@giustiziacerit.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

E' pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e su quelli dei gestori delle vendite 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.

All'offerta devono essere allegati, in ogni caso, a pena di inammissibilità i seguenti documenti:

- copia del documento di identità in corso di validità di ciascun offerente;
- copia del tesserino del CF di ciascun offerente con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta di 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 fra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;

- copia del documento 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 deve sottoscrivere digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata.

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

Si segnala inoltre 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 procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co 4 e 5 del D.M. 32/15. Detta procura speciale deve essere allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

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

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 11 maggio 2026; 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.

Le offerte presentate sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta.

La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Procedura Esecutiva R.G.E. 399/2025, le cui coordinate IBAN sono: IT39N0303230750010001216089; la cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul predetto conto corrente entro il termine per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico nei termini indicati è causa di inammissibilità dell'offerta. L'offerente dovrà altresì procedere al pagamento con modalità telematica del bollo dovuto per legge. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando "Pagamenti Marche da bollo digitali" e seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

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

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

La vendita avverrà con le seguenti modalità:

- 1) 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 Portale del gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita;
- 2) in caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.
- 3) la gara avrà inizio il giorno 12 maggio 2026 alle ore 17.00, dopo l'apertura delle buste e terminerà alla stessa ora del giorno 15 maggio 2026; in caso di rilancio presentato nei

tre minuti antecedenti alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di tre minuti decorrenti dall'ultima offerta;

- 4) ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.
- 5) alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.
- 6) Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al 15 maggio 2026, ore 17.00.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

prezzo base: € 22.000,00

offerta minima: € 16.500,00

rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00

termine presentazione offerta: 11.05.2026, ore 12:00

inizio operazioni di vendita: 12.05.2026, ore 17:00

cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto

IBAN per versamento cauzione: IT39N0303230750010001216089

gestore della vendita: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Il versamento del saldo prezzo, dedotto quanto versato a titolo di cauzione, e del fondo spese di trasferimento pari approssimativamente al 20% del valore dell'immobile (salvo conguagli o restituzione delle somme non utilizzate) dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, utilizzando il medesimo Iban

già utilizzato per il versamento della cauzione, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, con avvertimento che, in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente e decaduto e confiscata la cauzione salvi gli ulteriori provvedimenti di cui ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario sarà ugualmente considerato inadempiente e decaduto se, nello stesso termine, non avrà fatto pervenire dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio – dichiarazione ai sensi dell'art. 585 c.p.c.).

L'aggiudicatario dovrà inoltre dichiarare entro il versamento del saldo prezzo se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali; il proprio stato civile e/o il regime patrimoniale se coniugato, producendo altresì certificato di stato civile e/o estratto di matrimonio.

Chi partecipa all'asta può richiedere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione. 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/>) e può essere richiesto al custode.

Le spese (comprehensive dell'onorario del professionista delegato per l'attività svolta) e le imposte di trasferimento degli immobili e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono poste a carico dell'aggiudicatario.

Salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario al più tardi al momento del saldo prezzo, verrà emesso l'ordine di liberazione a mezzo del custode, con spese a carico della procedura, secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

Il presente avviso sarà pubblicato a cura del sottoscritto professionista delegato nelle seguenti forme, in ogni caso con omissione del nominativo dei debitori e di eventuali soggetti terzi almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle

offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia sui siti internet www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e 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 dal professionista delegato presso il suo studio in Pinerolo, via Chiappero 29/b, dal lunedì al venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.00.

La richiesta di visita dell'immobile deve essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.

Le visite degli immobili richieste dagli interessati saranno fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode, Istituto Vendite Giudiziarie di Torino con ufficio in Torino, corso Francia 81 (tel. 011482822; email: richieste.visite@ivgpiemonte.it).

Presso il Tribunale di Torino Scala C – Piano IV – Atrio è aperto il martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 10.00 alle ore 13.00 uno Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il quale è possibile ricevere:

- assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica;
- supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica.

Per l'acquisto non sono dovute provvigioni ad agenti immobiliari e/o mediatori.

In caso di mancanza di offerte o di istanze di assegnazione fissa audizione delle parti presso il proprio studio per lo stesso giorno 12 maggio 2026, ore 17:00.

Pinerolo, 19 febbraio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Paolo Bolley