STUDIO LEGALE
**Avv. GIADA MINGRONI**
Corso Matteotti n. 42 - 10128 TORINO
Tel. 011.19.82.61.65 e 011.19.82.61.27; Fax 011 556.12.26
g.mingroni@frascaecolleghi.eu

# TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
# SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
# AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 763/2025, il Professionista Avv. Giada Mingroni, delegato dal G.E. dott.ssa Elisabetta Duretto, con ordinanza di delega in data 5 ottobre 2026,

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**
**MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti immobili, IN PIENA PROPRIETÀ,

**LOTTO UNO**

in Comune di Pianezza (TO), via Moncenisio n. 25, all'interno di un fabbricato di civile abitazione costruito nel 2004, elevato a due piani fuori terra ad uso abitativo, oltre a piano interrato adibito a box, magazzini e cantine e a piano sottotetto non abitabile e, precisamente:

magazzino al piano interrato, della superficie commerciale di circa 126 mq, con accesso carraio tramite cancello su via Moncenisio n. 25 e attraverso una rampa comune che conduce al piano interrato. L'unità dispone di cancello carraio a soffietto, pavimentazione interna in battuto di cemento, pareti non intonacate e bocche di lupo per l'aerazione; è presente un impianto elettrico di illuminazione e a soffitto sono collocate alcune tubazioni di scolo di acque condominiali.

Coerenze: muro perimetrale, area di manovra, autorimessa sub. 7, locale sub. 3, muro perimetrale.

Il CTU segnala che l'immobile si presenta complessivamente in buono stato di conservazione; tuttavia, sono presenti alcune infiltrazioni d'acqua sulla copertura in corrispondenza dei pluviali e in altri punti, nonché fenomeni di umidità sulle pareti contro terra.

**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Regolamento di condominio depositato con atto notaio Angelo Berruto di Torino in data 10/11/2006 rep. 20397 e trascritto in data 07/12/2006 ai nn. 63617/39032. Non vi è nomina

di un amministratore di condominio e non risultano disponibili consuntivi delle spese di gestione condominiale; secondo quanto riferito, la ripartizione e il sostenimento delle spese avvengono in modo informale e autonomo da parte dei singoli condomini.

**DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare di cui sopra è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pianezza come segue: Foglio 14 particella 1083 sub. 10, categoria C/2, classe U, consistenza 116 mq, superficie catastale 126 mq, rendita Euro 401,39, indirizzo catastale: via Moncenisio SNC, piano: S1.

**CONFORMITA' CATASTALE**

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto ing. arch. Davide Cristiano D'Adamo) la planimetria catastale non risulta perfettamente conforme allo stato dei luoghi, in quanto presenta imprecisioni nella rappresentazione della sagoma dell'unità immobiliare, che potrebbero incidere sul corretto calcolo della superficie. Il CTU ritiene necessario procedere ad un aggiornamento catastale, da eseguirsi successivamente alla definizione delle difformità edilizie e alla loro eventuale regolarizzazione.

Si segnala che sono, in ogni caso, a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

**SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI**

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto ing. arch. Davide Cristiano D'Adamo) risulta quanto segue.

**PRATICHE EDILIZIE**

- Permesso di Costruire n. 89/5682 in data 04/11/2004;
- DIA in variante dell'11/09/2006 prot. 15178;
- Certificato di agibilità n. 70 rilasciato in data 26/09/2007.

Il CTU riporta in perizia il confronto tra la planimetria del magazzino riscontrabile nell'ultima pratica edilizia disponibile (DIA variante 11/09/2006 prot. 15178), lo stato dei luoghi sommariamente rilevato in occasione del sopralluogo (la quantità di materiale accatastato non ha permesso un rilievo approfondito) e la rappresentazione planimetrica catastale.

**CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

Il CTU riferisce che l'immobile è commerciabile; tuttavia, dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e l'ultima pratica edilizia assentita, si evidenziano alcune difformità dimensionali, sia in pianta che in altezza, nonché una non corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto rappresentato negli elaborati progettuali in relazione alle finestre e alle bocche di

lupo, per posizione e numero. Tali difformità dovranno essere regolarizzate mediante presentazione dell'idoneo titolo abilitativo in sanatoria previsto dal D.P.R. 380/2001 (art. 36-bis ovvero art. 37), con corresponsione della relativa sanzione amministrativa pecuniaria nella misura che sarà determinata dall'Amministrazione comunale competente. Il CTU precisa che l'opzione corretta potrà essere individuata solo a seguito di un rilievo approfondito da effettuare a locale sgombro.

Il CTU ha stimato in complessivi € 10.000,00 le spese per la regolarizzazione delle difformità e la rimozione dei vizi gravi, già considerate nella determinazione del valore.

Secondo il PRGC del Comune di Pianezza l'immobile ricade in area normativa Be 2.41 (tessuto edilizio recente a prevalente destinazione residenziale con capacità insediativa esaurita).

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.

**VINCOLI E ONERI**

Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito a rogito notaio Alberto Ocelli di Pinerolo del 27/09/2005 rep. 57278, trascritto in data 18/10/2005 ai nn. 49209/31147, con il quale sono state costituite, a favore dei mappali 1033 e 1035 del foglio 14 e a carico del mappale 1036 del foglio 14, servitù di passaggio pedonale e di passaggio pedonale e carraio per l'accesso al piano interrato destinato ad autorimesse private e magazzino, come meglio individuate nella planimetria allegata all'atto.

**LOTTO DUE**

in Comune di Pianezza (TO), via Parucco n. 29/F, in contesto a prevalente destinazione residenziale e, precisamente con accesso da via Parucco mediante passaggio privato:

(i) magazzino al piano interrato, della superficie commerciale di circa 407 mq, composto da un locale unico adibito a magazzino e deposito, due servizi igienici, di cui uno sprovvisto di sanitari, con antibagno, oltre a scala di servizio per l'accesso e la manutenzione della copertura. Il fabbricato presenta un unico affaccio verso il cortile/area di manovra a cielo aperto. Coerenze: mappali 279, 198, rampa di accesso comune mappale 277, mappali 276, 323 e 307 del foglio 12;

(ii) appezzamento di terreno di circa 97 mq, posto in area limitrofa al suddetto magazzino, costituito da una striscia di terreno stretta e lunga, priva di autonoma potenzialità edificatoria, di fatto occupata da sedime stradale e adibita a passaggio. Coerenze: mappali 213, 433, 124, 170, 169 e 255 del foglio 12.

Il CTU segnala che lo stato conservativo è, in generale, mediocre, nonostante la recente costruzione: sono presenti diffuse infiltrazioni dalla copertura e il calcestruzzo visibile dei pilastri mostra difetti di getto rilevanti (nidi di ghiaia), che richiedono un controllo approfondito e un eventuale ripristino strutturale. Il CTU precisa inoltre che, a causa della presenza diffusa di materiali, attrezzature e oggetti accatastati all'interno dei locali, non è stato possibile effettuare una verifica metrica completa e puntuale dell'immobile.

**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

L'edificio non è dotato di regolamento condominiale.

**DATI CATASTALI**

Il magazzino è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pianezza come segue: Foglio 12 particella 389, cat. C/2, classe U, consistenza 359 mq, superficie catastale 407 mq, rendita Euro 1.242,23, indirizzo catastale: via Parucco n. 29/F, piano: S1.

Il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Pianezza come segue: Foglio 12 particella 217, qualità seminativo arborato, superficie 97 mq, reddito dominicale Euro 0,90, reddito agrario Euro 0,68.

**CONFORMITA' CATASTALE**

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto ing. arch. Davide Cristiano D'Adamo) la planimetria catastale del magazzino risulta conforme allo stato dei luoghi e i dati catastali riportati nell'atto di provenienza corrispondono a quelli effettivi.

Si segnala che sono, in ogni caso, a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

**SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI**

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto ing. arch. Davide Cristiano D'Adamo) risulta quanto segue.

**PRATICHE EDILIZIE**

- Permesso di Costruire n. 55 – pratica n. 5638 in data 24/07/2003;
- DIA in variante presentata in data 11/09/2006;
- Agibilità n. 2832 del 27/02/2012.

Si precisa che, come comunicato dal Comune di Pianezza – ufficio tecnico, viste le considerevoli dimensioni del locale magazzino, lo stesso dovrà essere adibito al deposito di materiali non nocivi e al suo interno non potrà insediarsi alcun tipo di attività commerciale e/o artigianale.

**CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

Il CTU riferisce che l'immobile è commerciabile e che, sulla base di quanto osservabile e confrontabile, non sono state rilevate difformità gravi. Precisa, tuttavia, che la documentazione progettuale assentita prevede la realizzazione di una copertura a verde, attualmente mancante essendo la copertura semplicemente finita con guaina bituminosa: occorre pertanto allestire a verde la copertura mediante spargimento di terreno di coltura e piantumazione erbosa. In ogni caso una verifica più approfondita della conformità urbanistico-edilizia e strutturale è subordinata a un rilievo accurato, da eseguirsi previa rimozione dei materiali presenti.

Il CTU ha stimato in complessivi € 20.000,00 le spese per la regolarizzazione di eventuali difformità e per l'eliminazione dei vizi gravi (infiltrazioni e difetti del calcestruzzo), già considerate nella determinazione del valore.

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.

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Secondo le risultanze del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, rilasciato dal Responsabile del Settore Territorio del Comune di Pianezza (TO) in data 19/01/2026 in atti, il terreno oggetto del presente lotto due ricade: in area normativa Be 2.19.1 (tessuto edilizio recente a prevalente destinazione residenziale con capacità insediativa esaurita); il terreno, secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica, ricade in zona C 2.19.2 (tessuto edilizio recente – aree di nuovo impianto residenziale).

**VINCOLI E ONERI**

Il CTU segnala le seguenti formalità:

- atto di costituzione di vincolo a rogito notaio Sergio Sindona di Rivoli del 07/03/2000 rep. 58458, trascritto in data 18/03/2000 ai nn. 10874/6878, a favore del Comune di Pianezza gravante sui terreni mappali 200, 201, 202 del foglio 12 e relativo alla destinazione d'uso dei sottotetti per i fabbricati residenziali;
- atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito notaio Sergio Sindona di Rivoli del 14/03/2000 rep. 58492, trascritto in data 13/04/2000 ai nn. 14567/8977, gravante sui terreni mappali 200, 201, 202 del foglio 12.

**CONDIZIONI COMUNI A ENTRAMBI I LOTTI**

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Gli immobili risultavano nel possesso dell'esecutato; il G.E. ha già emesso l'Ordine di Liberazione. In ogni caso il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le

modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c.. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il CTU riferisce che, trattandosi di unità immobiliari ad uso magazzino non dotate di impianto termico, le stesse non sono soggette all'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), ai sensi della normativa vigente.

**SPESE CONDOMINIALI**

Si invitano gli interessati all'acquisto a richiedere aggiornamenti al Custode giudiziario: si fa in ogni caso espresso richiamo ai limiti di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

**ULTERIORI PRECISAZIONI**

Gli immobili sopra descritti sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive con tutte le parti comuni ed inalienabili separatamente con riferimento anche, per il lotto Uno, al sopra citato regolamento di condominio.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

***

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il Professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art.164 bis c.p.c..

***

**RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA**

**LOTTO UNO**

**PREZZO BASE: € 62.000,00**

**OFFERTA MINIMA: € 46.500,00**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: EURO 1.000,00**

**LOTTO DUE**

**PREZZO BASE: € 136.000,00**

**OFFERTA MINIMA: € 102.000,00**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: EURO 2.000,00**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 18 GENNAIO 2027 ore 12.30 con le precisazioni di cui infra:**

**DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 19 GENNAIO 2027 ore 16.00**

**LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: in Torino, C.so Matteotti n. 42**

**CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO**

**IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT52N0200801118000107476725 intestato ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE N. 763/2025 su UNICREDIT SPA**

**GESTORE DELLA VENDITA: Gruppo Edicom Spa – www.garavirtuale.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.

Chi intende partecipare alla vendita dovrà presentare un'offerta distinta per ciascun lotto, versando per ciascuna la relativa cauzione.

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 25 ("*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 12,30 del giorno indicato come termine presentazione offerta.**

**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 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;
= 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 le cui coordinate sono IBAN: **IBAN: IT52N0200801118000107476725 su UNICREDIT SPA intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE N. 763/2025.**

**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.

**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 all'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino con uffici in Torino, corso Francia 81 (tel. 011482822; email: richieste.visite@ivgpiemonte.it; sito internet www.astagiudiziaria.com).

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto 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.

N.B. Non potranno essere prese in considerazione richieste di visita provenienti da operatori professionali allorquando gli stessi dichiarino di agire per conto di altri soggetti, propri clienti.

Le richieste visita potranno essere effettuate utilizzando l'apposita funzione presente sul Portale delle Vendite Pubbliche.

**- 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 in corso Matteotti n. 42.

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 in Corso Matteotti n. 42, nei seguenti giorni ed orari: lun/ven ore 9:00/12:30-15:00/18:00.

**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 gennaio 2027 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 gennaio 2027** al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio (**22 gennaio 2027**); 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 gennaio 2027 alle ore 16.00 o successivo orario a seconda del prolungarsi delle attività di vendita.**

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

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

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

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

a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;

b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio);

c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio (si veda il punto B.5 per il dettaglio);

**B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

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

L'aggiudicatario dovrà versare nel 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 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 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.

*** * * ***

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, entro 50 giorni dalla data della vendita come per legge:

= almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.tribunale.torino.it,

**DISPONE**

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute, e per dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino, 13 ottobre 2026

Il Professionista delegato

Avv. Giada Mingroni