AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare N.R.G.E 449/2025 l'avvocato Monica Gianni, delegato dal Giudice dell'esecuzione G.O.P. Dott.ssa Elisabetta Duretto con ordinanza di delega del 28/04/2026

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

Ai sensi dell'art. 570 ss. C.C. e dell'art. 24 del D.M. n. 32 del 26/02/2015, della piena proprietà dei seguenti immobili facenti parte del fabbricato residenziale sito **in Scalenghe (To), Regione Passalacqua n. 4**, derivante dalla ristrutturazione di un preesistente fabbricato rurale, composto da tre unità abitative, e precisamente:

LOTTO UNO

- **Appartamento** al piano primo (2° f.t.), parzialmente mansardato, con accesso mediante scala esterna dal loggiato del piano terra, composto da ingresso su soggiorno, cucinino (da convertire a locale di sgombero), tre camere, due bagni e terrazzo/serra, **portico e cortile esclusivo** al piano terreno, oltre a **cantina** e locali tecnici al piano interrato gravati da uso comune.

Posto alle coerenze: aria su cortile esclusivo stesso lotto, foglio 14 n. 119, aria su cortili esclusivi foglio 14 n. 304 sub. 7 e sub. 8, quanto al piano primo (appartamento); foglio 14 n. 274, foglio 14 n. 358, foglio 14 n. 119, foglio 14 n. 304 sub. 13, foglio 14 n. 304 sub. 7, foglio 14 n. 380, quanto alla porzione di piano terreno (portico e cortile esclusivo); terrapieno, vano scala comune, cantine foglio 14 n. 304 sub. 7 e sub. 8, quanto al piano interrato.

Censito al Catasto Fabbricati, censuario di Scalenghe (TO), al Foglio 14, particella 304, sub. 12, Regione Passalacqua n. 4, piani S1-T-1, cat. A/2, classe 1, consistenza vani 8, superficie catastale totale mq. 212, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.189, R.C. €. 413,17.

I beni suddetti sono pervenuti all'esecutato per la quota di 1/1 di nuda proprietà (poi divenuta piena proprietà in seguito al decesso dell'usufruttuario – Voltura n. 69880.1/2008)

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

in forza di atto notarile di divisione del Notaio Audano Francesco del 03/12/2001, repertorio n. 29747, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 28/12/2001 ai numeri 9132/6676, atto notarile di divisione a rogito Notaio Audano Francesco del 15/07/1999, repertorio n. 27242 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 04/08/1999 ai numeri 5992/4163, accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 31/10/2025 ai numeri 8538/6863 in forza di successione.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito degli opportuni accertamenti, l'esperto ha riferito le seguenti Pratiche Edilizie (cfr. pag. 6 perizia in atti):

- Permesso di Costruire n. 6/2008 del 19/11/2008 (data inizio lavori 01/12/2008, data fine lavori 07/01/2011) per recupero di rustico LR 9/2003;
- DIA per variante 18/2009 prot. 2592 del 16/03/2009;
- Permesso di Costruire per variante 46/2010 del 05/11/2010.

Il certificato di agibilità risulta essere stato rilasciato in data 07/01/2011

La perizia in atti (pagg. 6-7) riporta che le planimetrie di progetto risultano conformi a quelle catastali; tuttavia sono state rilevate le seguenti <u>difformità tra lo stato di progetto e lo stato dei luoghi</u>:

"- Piano primo: il locale indicato come "sottotetto non abitabile" adiacente al soggiorno risulta in realtà trasformato in un cucinino.

- Piano interrato: è stata realizzata un'apertura nella soletta fra piano terreno e piano interrato per installare una scala in ferro, con accesso tramite botola, che consente il collegamento ai locali tecnici, in aggiunta alla scala comune a pianta quadrata già esistente e interna al fabbricato".

Nella perizia in atti è stato altresì precisato (pag. 9) che "*i locali indicati come "sottotetto non abitabile" non possiedono i requisiti per essere destinati a uso abitativo, in quanto privi delle altezze interne minime previste dalla normativa vigente (altezza media rilevata*

pari a 2 metri circa); pertanto il cucinino dovrà essere ripristinato alla destinazione originaria di locale non abitabile.

Per quanto riguarda la scala in ferro di collegamento al piano interrato, trattandosi di intervento comportante modifica strutturale (apertura nella soletta), ai fini della regolarizzazione si dovrà procedere mediante presentazione di SCIA in sanatoria, con corresponsione della relativa sanzione".

Nella perizia in atti (pag. 9) sono state rilevate le seguenti difformità catastali:

"*le planimetrie catastali non sono conformi in quanto nella scheda dell'immobile 1 non viene rappresentata la scala di accesso al piano interrato.*

Si evidenzia, inoltre, che dalla documentazione catastale attualmente disponibile non risulta chiaramente definita la consistenza e la ripartizione del piano interrato. In particolare, la rappresentazione grafica e descrittiva induce a ritenere che l'intero piano interrato (tranne le due cantine indicate come subalterni 7 e 8) sia di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto (subalterno 12), in coerenza, peraltro, con quanto indicato nell'elaborato planimetrico. Tuttavia, dallo stato dei luoghi emerge che tale rappresentazione non corrisponde alla reale situazione: la porzione effettivamente pertinenziale all'unità in oggetto deve essere limitata alla sola cantina individuata nella parte alta dell'elaborato, mentre le restanti superfici del piano interrato risultano di fatto destinate a spazi comuni, utilizzati per l'alloggiamento degli impianti tecnologici".

Rimane a cura e spese dell'aggiudicatario l'eventuale aggiornamento della documentazione catastale.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e di cui all'art. 40, sesto comma, della Legge n. 47 del 28/02/1985.

Secondo il PRGC del Comune di Scalenghe, i beni ricadono in area normativa agricola (E).

Agli atti della procedura risulta che l'immobile sia privo di certificato energetico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.

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 in tale caso verranno poste a carico della procedura.

L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita dichiarazione da inviare al delegato/custode al più tardi al momento del saldo prezzo.

***

LOTTO DUE

- **Porzione di unità residenziale** al piano terreno, costituita da due camere da letto, bagno e ripostiglio (che risultano di fatto utilizzati da terzi e inglobati in altro appartamento limitrofo), posta alle coerenze: portico sub. 12, altra ditta a tre lati, cortile sub. 12.

Censito al Catasto Fabbricati, censuario di Scalenghe (To), al Foglio 14, particella 304, sub. 13, Regione Passalacqua n. 4, piano T, cat. A/2, classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale tot. 48 mq, superficie catastale tot. escluse aree scoperte 46 mq., R.C. €. 103,29.

I beni suddetti sono pervenuti all'esecutato per la quota di 1/1 di nuda proprietà (poi divenuta piena proprietà in seguito al decesso dell'usufruttuario – Voltura n. 69880.1/2008) in forza di atto notarile di divisione del Notaio Audano Francesco del 03/12/2001, repertorio n. 29747, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 28/12/2001 ai numeri 9132/6676, atto notarile di divisione a rogito Notaio Audano Francesco del 15/07/1999, repertorio n. 27242 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 04/08/1999 ai numeri 5992/4163, accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 31/10/2025 ai numeri 8538/6863 in forza di successione.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

A seguito degli opportuni accertamenti, l'esperto ha riferito le seguenti Pratiche Edilizie (cfr. pag. 20 perizia in atti):

- Permesso di costruire n. 6/2008 del 19/11/2008 (data inizio lavori 01/12/2008, data fine lavori 07/01/2011) per recupero di rustico LR 9/2003;
- DIA per variante 18/2009 prot. 2592 del 16/03/2009;
- Permesso di costruire per variante 46/2010 del 05/11/2010.

Il certificato di agibilità risulta essere stato rilasciato in data 07/01/2011

Nella perizia in atti (pag. 20-21) è riportato che "*le planimetrie di progetto risultano conformi a quelle catastali e rappresentano l'unità immobiliare oggetto di stima come segue: camera adibita a studio al piano terreno con bagno, disimpegno e ripostiglio. Si rilevano tuttavia difformità tra lo stato di progetto e lo stato dei luoghi, come di seguito descritto: l'unità, originariamente composta da una stanza, bagno disimpegno e ripostiglio, risulta attualmente modificata in due camere da letto, di cui una dotata di bagno privato, oltre a ripostiglio e porzione di corridoio comunicante con l'unità limitrofa. L'unità non è più collegata al vano scala comune e risulta una sola finestra nella camera senza bagno".*

Nella perizia in atti viene riportato che ai fini della regolarità edilizia e catastale è necessario il ripristino dello stato legittimo dei luoghi – a cura e spese dell'aggiudicatario – atteso che la porzione di unità residenziale di cui al Lotto 2 risulta di fatto utilizzata da terzi e inglobata in altro appartamento limitrofo.

"*L'unità immobiliare, anche a seguito del ripristino dello stato dei luoghi e della ricostituzione della propria autonomia, non risulta idonea ad essere considerata abitazione autonoma, in quanto priva dei requisiti minimi previsti dalla normativa igienico-sanitaria (non è presente la cucina).*

Potrebbe essere valutata una diversa configurazione quale monolocale mediante realizzazione di idoneo spazio cottura, ipotesi subordinata a preventiva verifica di conformità alle normative vigenti, al rilascio dei necessari titoli abilitativi e alle opere edili necessarie"(cfr. pag. 23 perizia in atti).

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

Le planimetrie catastali non sono conformi in quanto non sono rappresentate le modifiche interne in seguito realizzate.

Secondo il PRGC del Comune di Scalenghe, i beni ricadono in area normativa agricola (E).

Agli atti della procedura risulta che l'immobile sia privo di certificato energetico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da soggetto terzo senza titolo opponibile alla procedura esecutiva.

***

La vendita della proprietà immobiliare di cui ai lotti sovra descritti avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive, passaggio solito e sin qui praticato, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento alle norme e disposizioni contenute negli atti di provenienza, per tutte le altre condizioni, clausole, pesi ed oneri che si intendono qui integralmente trascritti e riportati.

In particolare, nella relazione di perizia in atti, redatta dall' Ing. Arch. Davide Cristiano D'Adamo, è riportato (pag. 4 e pag. 18) che "*nell'atto di divisione del Notaio Audano Francesco del 03/12/2001 repertorio n. 29747 trascritto in data 28/12/2001 è richiamata una servitù di metanodotto del 03/03/1972 e il certificato di destinazione urbanistica del Comune di Scalenghe indica parziale presenza di vincolo di fascia di rispetto stradale per i mappali 223 e 230".*

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

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

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.

***

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO UNO

1) prezzo base: **€. 216.000,00** (duecentosedicimila/00)

2) offerta minima ex art. 571 c.p.c.: **€.162.000,00** (centosessantaduemila/00)

3) rilancio minimo in caso di gara: **€. 2.000,00** (duemila/00)

4) Termine non superiore a 120 giorni per il versamento del saldo prezzo

LOTTO DUE

1) prezzo base: **€. 30.000,00** (trentamila/00)

2) offerta minima ex art. 571 c.p.c.: **€.22.500,00** (ventiduemilacinquecento/00)

3) rilancio minimo in caso di gara: **€. 500,00** (cinquecento/00)

4) Termine non superiore a 120 giorni per il versamento del saldo prezzo

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le **ore 12.00** del giorno **08/02/2027** esclusivamente in via telematica.

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte e l'udienza per la comparizione delle parti avverranno il giorno **09/02/2027** alle ore **10,00.**

L'eventuale gara avrà inizio il giorno **09/02/2027** alle ore **12,00** e terminerà il giorno **12/02/2027** alle ore **12,00.**

All'esito dell'eventuale gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza del **12/02/2027** alle ore **12,30**.

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

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

Il gestore della vendita è la società Gruppo Edicom S.p.a.

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

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 comma 4 e 5 del DM 32/2015. La procura speciale dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

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.

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" 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, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà necessariamente essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

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.

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.

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 l' **08/02/2027 h. 12,00**; 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.

Modalità di versamento della cauzione

La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente acceso presso BANCA TERRITORI DEL MONVISO ed intestato a "ESEC. IMM.RE N. R.G.E. 449/2025 - TRIB. TORINO", le cui coordinate IBAN sono: IT 09 Z 08833 01000 000000016148 specificando nella causale *"versamento*

cauzione" ed INDICANDO IL LOTTO PER CUI SI INTENDE PARTECIPARE ALLA VENDITA (es. versamento cauzione LOTTO UNO, versamento cauzione LOTTO DUE); la cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto, dedotto il bollo dovuto ex legge ed al netto degli oneri bancari.

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.

La dichiarazione di offerta dovrà contenere:

- I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva nel caso di acquisto in regime d'impresa, lo stato civile e il regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge;
- indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno, il numero di ruolo generale e il referente della procedura, nonchè la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- indicazione del lotto che si intende acquistare, descrizione del bene e il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) nonchè il termine per il relativo saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione, non dovrà essere superiore a 120 giorni (a pena di inammissibilità dell'offerta); l'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni;
- indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui sopra;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o in alternativa di cui al comma 5 dell'art. 12 del DM 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal predetto decreto;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015.

Alla dichiarazione di offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti a pena di inammissibilità dell'offerta:

- **persone fisiche:** copia fotostatica della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), nonché copia del tesserino del codice fiscale; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità 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;
- **Società e altri enti:** copia della carta di identità in corso di validità del legale rappresentante, copia della visura camerale in corso di validità (risalente a non oltre tre mesi rispetto alla data della vendita) e copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente, eventuale recapito telefonico.
- 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".

- la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la ricevuta dell'avvenuto versamento dell'imposta di bollo digitale della somma di €.16,00. 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.**

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

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

Assistenza

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 dal gestore della vendita.

Inoltre, **negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (Corso Vittorio Emanuele II, 130 – ingresso al pubblico su Via Giovanni Falcone - Scala C – Piano IV – Stanza n. 41102): lunedì- giovedì – venerdì dalle ore 09.30 alle ore 12,30 - cui si potrà accedere solo previo 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.

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA, ESAME DELLE OFFERTE E SVOGLIMENTO DELLA GARA

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato presso il proprio studio in Torino, via Stefano Clemente 22.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno **09/02/2027** alle ore **10,00.**

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.

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** 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 tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la 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

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

fissato per la vendita.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara avrà inizio il giorno **09/02/2027** alle ore **12,00** e terminerà il giorno **12/02/2027** alle ore **12,00**; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di 3 minuti decorrenti dall'ultima offerta; ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

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

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

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

AGGIUDICAZIONE

In caso di unica offerta valida l'immobile verrà aggiudicato all'udienza del 09/02/2027.

In caso di gara, l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato alla scadenza del termine previsto per la gara asincrona all'offerente che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara, o dell'eventuale periodo di autoestensione.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al 12/02/2027 alle ore 12,30.

I partecipanti alla gara hanno la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE E DELL'AGGIUDICATARIO

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

a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

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 (come sotto specificato);

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

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

Qualora sia stato azionato un credito derivante da mutuo 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).

L'aggiudicatario potrà, ai sensi dell'articolo 41 numero 5 D.L.vo 1 settembre 1993 numero 385 profittare del mutuo fondiario purche' nei quindici giorni dall'aggiudicazione, paghi all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

Se non eserciterà la facoltà di cui sopra, l'aggiudicatario dovrà pagare il saldo del prezzo direttamente alla procedura esecutiva.

In ogni caso il versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere effettuato entro i termini predetti mediante bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio sarà comunicato a mezzo e-

mail ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del delegato, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione. Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli. Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre all'onorario ed al rimborso delle spese dovuti al delegato per le formalità del trasferimento dell'immobile, il compenso e il rimborso delle spese dovuti per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno obbligatoriamente svolte dal delegato, nonché tutte le imposte dovute per legge (compresa IVA se dovuta).

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..

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

DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)

Ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., **nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza**, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Unitamente alla dichiarazione di cui sopra, il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica cd. antiriciclaggio di cui sopra.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche

che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

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).

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (accessibile agli indirizzi https://portalevenditepubbliche.giustizia.it; https://venditepubbliche.giustizia.it; https://pvp.giustizia.it), utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.

Le visite 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 previso accordo con il custode.

PUBBLICITA'

La pubblicità del presente avviso, con omissione del nominativo dell'esecutato e di eventuali soggetti terzi, sarà effettuata, a cura del professionista delegato e con spese a carico del creditore fondiario o procedente, con le seguenti modalità:

a) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita;

b) almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e di copia della perizia sui siti internet www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it., www.asteannunci.it.

DISPONE

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

AVVOCATO MONICA GIANNI
Via Stefano Clemente n. 22 – 10143 TORINO
e.mail: avv.monicagianni@gmail.com
Tel. 011 / 20.77.212 - 011 / 434.71.22

Maggiori informazioni al n.ro 011/20.77.212 – 011/434.71.22.

Torino, 04/11/2026

AVVOCATO MONICA GIANNI

Gianni
Monica
04.11.2026
09:03:53
GMT+00:00