STUDIO BARRA – RIZZONE
Dottori Commercialisti Associati
Corso Torino n. 50 – 10064 Pinerolo (TO)
Tel. 0121.377322 - 0121.326581
Cod. Fisc. – P.IVA 09706400018

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 754/2024
Il professionista delegato dott.ssa Giuliana Barra con studio in Pinerolo, corso Torino n. 50, nominato dal G.E. dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza con ordinanza in data 27.03.2025,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
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 1

in Comune di VILLAR PEROSA (TO - 10069), via Nazionale 111:
- appartamento al piano rialzato composto da ingresso su locale cucina sul quale affaccia un disimpegno che conduce ad un bagno e alla scala di collegamento con il piano interrato dove insiste la cantina pertinenziale. Dalla cucina parte il corridoio di distribuzione dal quale si accede alla sala e a due camere da letto, oltre ad un secondo bagno.
La superficie del lotto non coperta dal fabbricato, è adibita a cortile con giardino costituito da aiuole. Il cortile è divisibile in 2 aree, ciascuna a servizio del singolo lotto.

DATI CATASTALI
Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Villar Perosa (TO) al Foglio 10, Particella 7, sub. 5, Via Nazionale n. 111, Piano T-S1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6 vani, Sup. Catastale mq 122, Rendita 213,81 Euro.

COERENZE
NORD-EST: affaccio su cortile; SUD-EST: affaccio su cortile e rampa di discesa piano interrato; SUD-OVEST: affaccio su via Nazionale; NORD-OVEST: affaccio su cortile con passo carraio e pedonale.

CONFORMITA' CATASTALE
Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto architetto Maria Cristina Milanese) risultano delle difformità.
L'assetto planimetrico dell'immobile visionato dal ctu durante il sopralluogo, raffrontato con la Planimetria Catastale non è corrispondente allo stato dei luoghi, in quanto rappresenta lo stato della SCIA depositata e non perfezionata.
La visura storica catastale è corrispondente a quanto riportato in atti.
In merito alla non corrispondenza della planimetria catastale occorre:
- presentare l'Aggiornamento Planimetrico Catastale della unità immobiliare, che rappresenti lo stato di fatto corretto;

- richiedere nuovo sub per l'integrazione della rappresentazione grafica del locale cantina pertinenziale, in quanto le nuove disposizioni dell'Agenzia delle Entrate, in vigore dal 1° luglio 2020, richiedono un riferimento diverso per le cantine e autorimesse.
Si invitano gli interessati a ricavare dalla perizia in atti il dato del costo stimato per la regolarizzazione, che sarà in ogni caso a carico dell'aggiudicatario che se ne assumerà anche ogni onere relativo.

STATO DI OCCUPAZIONE
Gli immobili risultano occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.
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 istanza da inviare al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Il perito attesta che non sono palesi vincoli di natura condominiale.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto architetto Maria Cristiana Milanese in data 25.02.2025) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE
Dalle indagini svolte nei pubblici uffici dal perito e dall'ultimo atto sono state richieste le seguenti pratiche:
- Prot. n. 7658/2020 del 22/12/2020 SCIA
Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria per le opere da realizzare in Via Nazionale n. 111 per REALIZZAZIONE BALCONE LATO NORD, MODIFICHE INTERNE E DEL PROSPETTO LATO STRADA ATTRAVERSO LA CHIUSURA DI ALCUNE APERTURE;
- Prot. n. 654/2021 del 10/02/2021
Richiesta Integrazione documentale della Scia presentata il 22/12/2020.

CONFORMITA' EDILIZIA
L'immobile oggetto di esecuzione presenta le seguenti irregolarità/difformità edilizie: dalle ricerche eseguite dal perito presso l'Archivio Comunale e della pratica Edilizia di cui il Prot. n. 7658/2020 del 22/12/2020, risulta non essere stata integrata e pertanto non è stata perfezionata.
L'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo dal ctu, raffrontato con l'ultima planimetria depositata in Archivio Comunale rappresentante lo stato di fatto, nella SCIA Prot. n. 7658/2020 del 22/12/2020, non è corrispondente, in quanto:
- nonostante la SCIA presentata non sia stata perfezionata, lo stato dei luoghi visionato dal consulente durante il sopralluogo è simile allo stato di progetto della SCIA (quanto questa avrebbe dovuto legittimare);
- nel locale denominato 'cucina' insiste una finestra che non era presente nella planimetria catastale raffigurante lo stato di fatto precedente al deposito della SCIA;
- al piano interrato manca la separazione tra il lotto 1 e il box auto del lotto 2;
- non è stato costruito il muro continuo di suddivisione tra il lotto 1 e il box auto del lotto 2.
Da quanto sovra descritto il perito deduce che sono state realizzate le modifiche rappresentate sulla

scia non perfezionata e pertanto non valide in quanto non legittimate. In merito alle irregolarità edilizie descritte, non essendo state riscontrate pratiche autorizzative antecedenti che legittimino lo stato visionato, queste potranno essere regolarizzate ai sensi della D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con relativa sanzione pecuniaria e oneri urbanistici se dovuti, che saranno stabiliti dal Comune. Il costo di regolarizzazione (diritti di presentazione pratica e relative sanzioni e/o oneri urbanistici, redazione della pratica edilizia, rilascio dichiarazioni di conformità degli impianti, opere di demolizione, ripristino dello stato originale), escluse eventuali sanzioni, diritti di segreteria, di deposito e/o altro verrà richiesto dai competenti Uffici, è stimato dal perito in euro 6.685,75 come meglio dettagliato dalla perizia in atti a cui si rinvia.
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.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA
Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti risulta che l'immobile oggetto di vendita non è dotato del detto attestato.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO
Si legga infra (punto B.4) per le modalità di subentro nel mutuo originario.

ULTERIORI PRECISAZIONI
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 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 necessita 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.

LOTTO 2

in Comune di VILLAR PEROSA (TO - 10069), via Nazionale 111:
- **piena proprietà** di appartamento al piano primo composto da ingresso su disimpegno che conduce al corridoio, sul quale affaccia un bagno di servizio. Sul corridoio di distribuzione affacciano due camere e l'ampia cucina da cui si accede ad un'ulteriore camera da letto; oltre a locale ad uso box auto con accesso dal passo carraio in Villar Perosa (TO), via Nazionale 111/A posto al piano interrato. Il box auto internamente è collegato con l'immobile del lotto 1 posto al piano soprastante e non risulta 'isolato' ai fini della sicurezza da disimpegno a norma di legge e/o da porte REI.
L'unità immobiliare non è dotata di locale cantina.
La superficie del lotto non coperta dal fabbricato, è adibita a cortile con giardino costituito da aiuole. Il cortile è divisibile in 2 aree, ciascuna a servizio del singolo lotto.

Il perito precisa che nella planimetria catastale alla unità immobiliare è raffigurato un locale caldaia posto al piano interrato che non viene descritto negli atti di compravendita.

DATI CATASTALI
L'appartamento risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Villar Perosa (TO) al Foglio 10, Particella 7, sub. 6, Via Nazionale n. 111 – Piano S1-1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6 vani, Sup. Catastale mq 127, Rendita 213,81 Euro.
Il locale ad uso box auto risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Villar Perosa (TO) al Foglio 10, Particella 7, sub. 7, Via Nazionale 111 – Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq 35, Sup. Catastale mq 44, Rendita 108,46 Euro.

COERENZE
Appartamento: NORD-EST: affaccio su cortile; SUD-EST: affaccio su cortile e rampa di discesa piano interrato; SUD-OVEST: affaccio su via Nazionale; NORD-OVEST: affaccio su cortile con passo carraio e pedonale.
Box auto: NORD-EST: terrapieno su cortile; SUD-EST: rampa di discesa piano interrato; SUD-OVEST: altra unità immobiliare; NORD-OVEST: altra unità immobiliare.

CONFORMITA' CATASTALE APPARTAMENTO E BOX AUTO
Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto architetto Maria Cristina Milanese) risultano difformità.
L'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo del ctu, raffrontato con la Planimetria Catastale non è corrispondente allo stato dei luoghi visionato.
La visura storica catastale è corrispondente a quanto riportato in atti.
In merito alla non corrispondenza della planimetria catastale occorre:
- presentare l'Aggiornamento Planimetrico Catastale della unità immobiliare, che rappresenti lo stato di fatto corretto;
- richiedere nuovo sub per l'integrazione della rappresentazione grafica del locale cantina pertinenziale, in quanto le nuove disposizioni dell'Agenzia delle Entrate, in vigore dal 1° luglio 2020, richiedono un riferimento diverso per le cantine e le autorimesse.
Si invitano gli interessati a ricavare dalla perizia in atti il dato del costo stimato per la regolarizzazione, che sarà in ogni caso a carico dell'aggiudicatario che se ne assumerà anche ogni onere relativo.

STATO DI OCCUPAZIONE
Gli immobili risultano occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.
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 istanza da inviare al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Il perito attesta che non sono palesi vincoli di natura condominiale.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto architetto Maria

Cristiana Milanese in data 25.02.2025) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE
Dalle indagini svolte nei pubblici uffici dal perito e dall'ultimo atto sono state richieste le seguenti pratiche:
- Prot. n. 7658/2020 del 22/12/2020 SCIA
Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria per le opere da realizzare in Via Nazionale n. 111 per REALIZZAZIONE BALCONE LATO NORD, MODIFICHE INTERNE E DEL PROSPETTO LATO STRADA ATTRAVERSO LA CHIUSURA DI ALCUNE APERTURE;
- Prot. n. 654/2021 del 10/02/2021
Richiesta Integrazione documentale della Scia presentata il 22/12/2020.

CONFORMITA' EDILIZIA APPARTAMENTO
L'appartamento oggetto di esecuzione presenta le seguenti irregolarità/difformità edilizie: dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Comunale dal perito non è emerso alcun titolo edilizio.
L'assetto planimetrico dell'immobile visionato dal ctu durante il sopralluogo è stato raffrontato con la planimetria catastale risultando non corrispondente in quanto:
- sono stati demoliti i muri divisori del locale tra il locale cucina e il locale attiguo denominato camera;
- è stato chiuso un varco tra il locale bagno e la camera da letto adiacente.
In merito alle irregolarità edilizie descritte, non essendo state riscontrate pratiche autorizzative, queste potranno essere regolarizzate ai sensi della D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con relativa sanzione pecuniaria e oneri urbanistici se dovuti, che saranno stabiliti dal Comune, oltre ai relativi diritti di presentazione.
Il costo di regolarizzazione (diritti di presentazione pratica e relative sanzioni e/o oneri urbanistici, redazione della pratica edilizia, rilascio dichiarazioni di conformità degli impianti, opere di demolizione, ripristino dello stato originale), escluse eventuali sanzioni, diritti di segreteria, di deposito e/o altro verrà richiesto dai competenti Uffici, è stimato dal perito in euro 5.185,75 come meglio dettagliato dalla perizia in atti a cui si rinvia.
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.

CONFORMITA' EDILIZIA BOX AUTO
Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Comunale dal perito non è emerso alcun titolo edilizio.
L'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo dal ctu è stato raffrontato con la Planimetria catastale risultando non corrispondente in quanto il box auto è collegato alla cantina del lotto 1 e non risulta 'isolata' ai fini della sicurezza da disimpegno a norma di legge e/o da porte REI.
In merito alle irregolarità edilizie descritte, non essendo state riscontrate pratiche autorizzative, queste potranno essere regolarizzate ai sensi della D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con relativa sanzione pecuniaria, oltre ai relativi diritti di presentazione e/o quant'altro verrà richiesto dai competenti Uffici.
Si precisa che tali costi saranno a totale carico dell'aggiudicatario, che si assumerà anche ogni onere relativo, come meglio dettagliato dalla perizia in atti a cui si rinvia.
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.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA
Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, che l'appartamento è dotato dell'attestato di

prestazione energetica (APE) n. 2017 202142 0041, inoltrato in data 19/01/2018 e valevole fino al 19/01/2028, classe energetica E.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO
Si legga infra (punto B.4) per le modalità di subentro nel mutuo originario.

ULTERIORI PRECISAZIONI
Gli immobili 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.
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.

***

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE LOTTO UNO: € 34.000,00
OFFERTA MINIMA LOTTO UNO: € 25.500,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA LOTTO UNO: € 1.000,00

PREZZO BASE LOTTO DUE: € 32.000,00
OFFERTA MINIMA LOTTO DUE: € 24.000,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA LOTTO DUE: € 1.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ORE 12,00 DEL 8 febbraio 2027 con le precisazioni di cui infra;
DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 9 febbraio 2027 ORE 15,00
LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: PINEROLO (TO) CORSO TORINO N. 50

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO
IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE:
IBAN IT35E0200830755000107315382 intestato alla procedura N.R.G.E. 754/2024 TRIBUNALE TORINO – DELEGATA D.SSA GIULIANA BARRA

GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - www.astetelematiche.it

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

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti *ex lege*, può partecipare alla vendita.
L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso.

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di "posta elettronica certificata" dell'offerente.
La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da distinte fasi ovvero:
1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;
2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui infra);
3. invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita è pubblicato il "**Manuale utente per l'invio dell'offerta**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione.
Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 ("*Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta*"), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.
Quanto a ciò si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.
L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.
Una volta inviata l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

<u>Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:</u>
- il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;
- in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15. Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.
L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12,00 del 8 febbraio 2027.
Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12,00 del giorno di cui sopra.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 32/2015, deve contenere:
a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento **non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta)** con la precisazione che nel caso in cui all'udienza di 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 intestato alla procedura, presso UniCredit S.p.A., le cui coordinate sono: **IBAN IT35E0200830755000107315382 intestato alla procedura N.R.G.E. 754/2024 TRIBUNALE TORINO – DELEGATA D.SSA GIULIANA BARRA.**
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.

- 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 Pinerolo (TO), Corso Torino n. 50.
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 Pinerolo (TO), Corso Torino n. 50, previo appuntamento telefonico.

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 **9 febbraio 2027 alle ore 15,00.**
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 9 febbraio 2027 ore 15,00 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 12 febbraio 2027 alle ore 15,00.**
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.
Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati:
- sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo;
- sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).
SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO:
L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.
SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:
L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Torino) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.
L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo e-mail ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.
Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.
Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento

dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i cui oneri sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal professionista delegato.
L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.
In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..
L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

B.5 – DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)
Ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., **nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza**, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI
Unitamente alla dichiarazione di cui sopra, il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica cd. antiriciclaggio di cui sopra.

B.7 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO
Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/) o essere richiesto al custode.

* * * *

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, 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 internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.torino.it.

Pinerolo, 5 novembre 2026

Il professionista delegato
Dott.ssa Giuliana Barra