

**AVV. RAFFAELLA GARIMANNO**

Patrocinante in Cassazione

Via Cavour n. 19 – 10123 Torino

Tel 011 5629162 – fax 011 0880075

[r.garimanno@studiolegalegarimanno.it](mailto:r.garimanno@studiolegalegarimanno.it)

[raffaellagarimanno@pec.ordineavvocatitorino.it](mailto:raffaellagarimanno@pec.ordineavvocatitorino.it)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta **Avvocato Raffaella GARIMANNO**, con studio in Torino, via Cavour 19, nominata Professionista Delegato per le operazioni di vendita dal GOT Dott.ssa Elisabetta DURETTO, con ordinanza del 19 novembre 2024, nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. 543/2023**

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

**ASINCRONA**

Ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 del D.M. 32/2015 dei seguenti immobili per la quota intera di piena proprietà:

**LOTTO 1**

nel **Comune di Riva Presso Chieri (TO)**, via **San Domenico Savio n. 1** e precisamente:

- 1) alloggio al piano 2° (3° p.f.t.) composto da n. 2 camere, tinello, cucinino, ingresso, bagno, ripostiglio e n. 2 balconi, con annesso al piano seminterrato un locale cantina diviso in due parti, identificati nelle planimetrie dei rispettivi piani allegate al regolamento di condominio con i numeri “A/11” (alloggio) e “C/11” e “C/11 bis”;  
**N.B.** Il CTU ritiene che il sub. 6 comprenda entrambe le cantine C/11 e C/11bis, ritenendo plausibile che siano state ottenute per divisione di un originario locale costituito dalla somma dei due locali attuali.
- 2) autorimessa (box auto) al piano seminterrato (1° p.f.t.) identificato nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio con il numero “R/11”;
- 3) autorimessa (box auto) al piano terra (1° p.f.t.) identificato nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio con il numero “13”.

Coerenze:

- alloggio: affaccio sul cortile comune, altra unità, affaccio su cortile comune, altra unità ed enti comuni;
- cantina: altra cantina, corridoio comune d'accesso, altre cantine sui restanti lati;
- box auto R/11: altre unità su due lati, cortile d'accesso, ancora cortile d'accesso e altra unità.
- box auto 13: altro box, altra proprietà, altro box, cortile da cui si accede.

## **DATI CATASTALI**

Gli immobili sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Riva presso Chieri come segue:

- alloggio: foglio 16, particella 121, subalterno 6, cat. A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, piano S1- 3, rendita € 267,27, superficie catastale: 83 mq (totale escluse aree scoperte: 80 mq). Deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione del 14.08.2015 n. 202534.1/2015 in atti dal 14.08.2015, prot. n. TO0363099, eseguita per \*\*\*. codifica piano incoerente; l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente, identico, a seguito di pratica del 09.12.1972 n. 56/1972 in atti dal 16.01.1995, eseguita per costituzione.

- box R/11: foglio 16, particella 121, subalterno 21, cat. C/6, classe 2, consistenza 18 mq, piano S1, rendita € 83,67, superficie catastale: 18 mq. L'identificativo catastale di cui sopra è stato attribuito a seguito di pratica del 09.12.1972 n. 44/1972 in atti dal 16.01.1995, eseguita per costituzione.

- box 13: foglio 16, particella 157, subalterno 13, cat. C/6, classe 2 consistenza 12 mq, piano T, rendita € 55,78, superficie catastale: 13 mq. L'identificativo catastale di cui sopra è stato attribuito a seguito di pratica del 11.06.1974 n. 39/1974 in atti dal 02.04.1999, eseguita per costituzione.

## **CONFORMITÀ CATASTALE:**

Non sono state rilevate difformità.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

Gli immobili sono occupati dal debitore e dal proprio nucleo familiare.

Verrà, pertanto, emesso l'ordine di liberazione a mezzo del custode (con spese a carico della procedura), nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c., salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, al più tardi al momento del saldo prezzo.

## **SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

### PRATICHE EDILIZIE

Dalle risultanze delle ricerche eseguite presso l'Archivio Edilizio dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Riva presso Chieri, è emersa l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie relative ai fabbricati di cui sono parte gli immobili di cui al presente lotto 1:

- pratica edilizia n. 306 prot. n. 5958/1970 del 01.07.1970 costituita da progetto per la *“Costruzione di tre case di civile abitazione a 3 p.f.t.”* in virtù della quale sono state rilasciate

- la licenza edilizia n. 35 del 02.07.1970 *“per la costruzione della casa n. 1”*,

- la licenza edilizia n. 36 del 02.07.1970 *“per la costruzione del fabbricato n. 2”*;

- pratica edilizia n. 3/71 prot. n. 6013/1971 del 13.02.1971, in variante alla pratica n. 306, costituita da progetto per la *“Costruzione di una casa di civile abitazione che sostituisce analoga licenza n. 35-36/ e 37 del 2.7.1970 – pratica n.306”* in virtù della quale è stata rilasciata la licenza edilizia n. 62 del 04.03.1971;

- pratica edilizia n. 47/73 prot. n. 6211/1973 del 11.07.1973 costituita da progetto per la *“Costruzione di bassi fabbricati ad uso autorimesse”* in virtù della quale è stata rilasciata la licenza edilizia n. 33/73 del 13.07.1973;

- pratica edilizia n. 18/74 prot. n. 6274/1974 del 16.04.1974, in variante alla pratica n. 47/73, costituita da progetto per *“Variante a bassi fabbricati di cui a precedente licenza n. 33/73 del 13.7.1973”* in virtù della quale è stata rilasciata la licenza edilizia n. 18/74 del 18.04.1974;

- pratica edilizia n. 17/2021 prot. n. 1209/2021 del 16.02.2021 costituita da SCIA in sanatoria per *“Modifiche interne ed esterne parti comuni Condominio San Giovanni”*.

Per il fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto (alloggio e box R/11 facente parte dell'edificio residenziale) risultano rilasciate dal Comune di Riva presso Chieri le autorizzazioni all'abitabilità n. 60 in data 09.12.1972 e n. 67 in data 13.12.1973.

Non risulta rilasciata l'autorizzazione all'agibilità del basso fabbricato di cui è parte il box n. 13.

#### CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal confronto dello stato dei luoghi, come rilevati in occasione del sopralluogo effettuato, con i documenti reperiti nel corso delle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Riva Presso Chieri ed in particolare con gli elaborati grafici contenuti nelle pratiche edilizie sopra richiamate, i due risultano conformi mentre l'alloggio presenta le seguenti difformità:

A) la parete interna (tramezzo) tra il locale tinello e il locale disimpegno (ingresso) è stata quasi del tutto demolita (residua un basso muriccio avente altezza di 90 cm circa) eliminando, di fatto il locale disimpegno con funzione di antibagno.

Alla luce delle informazioni reperite risulta che per la difformità descritta al precedente punto A), in linea generale, l'alloggio risulta non conforme e non regolarizzabile; deve essere prevista la realizzazione del locale disimpegno mediante ricostruzione del tramezzo e installazione di una porta interna.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dall'esame della documentazione costituente il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Riva presso Chieri, ed in particolare dai relativi estratti di mappa, risulta che i fabbricati di cui sono parte gli immobili in oggetto rientrano in *“Aree residenziali a capacità insediativa esaurita”, in area normativa identificata come “R6”*.

In generale, nello specifico, gli eventuali interventi di modifica alle unità immobiliari in oggetto ricadrebbero, al più, nella fattispecie della manutenzione straordinaria e pertanto sarebbero consentiti, previa predisposizione di corretta pratica edilizia.

#### **CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Conforme.

#### **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 l'alloggio di cui al lotto 1 è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) n. 2014-201998-0046 dal

quale risulta che l'immobile in argomento rientra in classe energetica regionale E e classe energetica globale nazionale F, con indice di prestazione energetica globale pari a 202,2768 kWh·m-2·anno-1.

\*

## **LOTTO 2**

nel **Comune di Riva Presso Chieri (TO), via San Domenico Savio n. 1** e precisamente:

- 1) alloggio al piano 2° (3° p.f.t.) composto da n. 2 camere, tinello, cucina, ingresso, bagno, ripostiglio e n. 2 balconi, con annesso n. 1 locale cantina al piano seminterrato, identificati nelle planimetrie dei rispettivi piani allegate al regolamento di condominio con i numeri "A/9" (alloggio) e "C/9" (la cantina);
- 2) autorimessa (box auto) al piano seminterrato (1° p.f.t.) identificata nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio con il numero "R/5",

### **Coerenze**

- alloggio: affaccio sul cortile comune su tre lati, altra unità ed enti comuni;
- cantina: altra cantina, corridoio comune d'accesso, altre cantine sui restanti lati;
- box auto R/5: altra unità e cortile comune, cortile comune da cui si accede, ancora cortile comune, e altra unità, altra unità.

### **ESTREMI CATASTALI**

Gli immobili sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Riva presso Chieri come segue:

- alloggio: foglio 16, particella 121, subalterno 14, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani, piano S1-3, rendita € 296,96, superficie catastale: 98 mq (totale escluse aree scoperte: 95 mq). Deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione del 14.08.2015 n. 202534.1/2015 in atti dal 14.08.2015, prot. n. TO0363109, eseguita per \*\*\*. codifica piano incoerente; l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente, identico, a seguito di pratica del 09.12.1972 n. 49/1972 in atti dal 17.01.1995, eseguita per costituzione.
- box R/5: foglio 16, particella 121, subalterno 27, cat. C/6, classe 2, consistenza 16 mq, piano S1, rendita € 74,37, superficie catastale: 18 mq. L'identificativo catastale di cui

sopra è stato attribuito a seguito di pratica del 09.12.1972 n. 34/1972 in atti dal 17.01.1995, eseguita per costituzione.

### **CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

a) la planimetria catastale non riporta la veranda sul balcone lato camera da letto né la modifica ai tramezzi interni della cucina.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Dovrà essere prevista la presentazione di opportuna variazione catastale a seguito della regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate (veranda e tramezzi interni).

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Gli immobili sono occupati dal debitore e dal proprio nucleo familiare.

Verrà, pertanto, emesso l'ordine di liberazione a mezzo del custode (con spese a carico della procedura), nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c., salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, al più tardi al momento del saldo prezzo.

### **SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE**

#### **PRATICHE EDILIZIE**

Dalle risultanze delle ricerche eseguite presso l'Archivio Edilizio dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Riva presso Chieri, è emersa l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie relative ai fabbricati di cui sono parte gli immobili di cui al presente lotto 2:

- pratica edilizia n. 306 prot. n. 5958/1970 del 01.07.1970 costituita da progetto per la *“Costruzione di tre case di civile abitazione a 3 p.f.t.”* in virtù della quale sono state rilasciate

- la licenza edilizia n. 35 del 02.07.1970 *“per la costruzione della casa n. 1”*,

- la licenza edilizia n. 36 del 02.07.1970 *“per la costruzione del fabbricato n. 2”*;

- pratica edilizia n. 3/71 prot. n. 6013/1971 del 13.02.1971, in variante alla pratica n. 306, costituita da progetto per la *“Costruzione di una casa di civile abitazione che sostituisce analoga licenza n. 35-36/ e 37 del 2.7.1970 – pratica n.306”* in virtù della quale è stata rilasciata la licenza edilizia n. 62 del 04.03.1971;

- pratica edilizia n. 17/2021 prot. n. 1209/2021 del 16.02.2021 costituita da SCIA in sanatoria per “*Modifiche interne ed esterne parti comuni Condominio San Giovanni*”.

Per il fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto (alloggio e box R/11 facente parte dell’edificio residenziale) risultano rilasciate dal Comune di Riva presso Chieri le autorizzazioni all’abitabilità n. 60 in data 09.12.1972 e n. 67 in data 13.12.1973.

### **CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Dal confronto dello stato dei luoghi, come rilevati in occasione del sopralluogo effettuato, con i documenti reperiti nel corso delle ricerche effettuate presso l’Archivio Edilizio del Comune di Riva Presso Chieri ed in particolare con gli elaborati grafici contenuti nelle pratiche edilizie sopra richiamate, i due risultano conformi mentre l’alloggio presenta le seguenti difformità:

A) la porta nella parete interna (tramezzo) tra l’ingresso e la cucina è stata murata ed è stata aperta una porta nella parete interna (tramezzo) tra il tinello e la cucina (normativa di riferimento: DPR 380/2001);

B) è stata realizzata la veranda sul balcone lato camera da letto.

Alla luce delle informazioni reperite risulta che:

- per la difformità descritta al precedente punto A), in linea generale, l’alloggio risulta non conforme ma regolarizzabile; deve essere prevista la presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria) per modifiche interne.
- per la difformità descritta al precedente punto B), in linea generale, l’alloggio risulta non conforme ma regolarizzabile; deve essere prevista la presentazione di idonea pratica edilizia di progetto tipo condominiale e successiva specifica pratica in sanatoria (SCIA in sanatoria) per modifiche di facciata e realizzazione di nuovo volume (veranda).

### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dall’esame della documentazione costituente il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Riva presso Chieri, ed in particolare dai relativi estratti di mappa, risulta che i fabbricati di cui sono parte gli immobili in oggetto rientrano in “*Aree residenziali a capacità insediativa esaurita*”, in area normativa identificata come “R6”.

In generale, nello specifico, gli eventuali interventi di modifica alle unità immobiliari in oggetto ricadrebbero, al più, nella fattispecie della manutenzione straordinaria e pertanto sarebbero consentiti, previa predisposizione di corretta pratica edilizia.

### **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 l'alloggio di cui al lotto 1 è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) n. 2014-201998-0048 dal quale risulta che l'immobile in argomento rientra in classe energetica regionale E e classe energetica globale nazionale F, con indice di prestazione energetica globale pari a 218,4852 kWh·m-2·anno-1.

\*

### **LOTTO 3**

complesso di terreni di superficie catastale complessiva pari a 16.211 mq, suddivisi in n. 4 lotti siti in **Riva Presso Chieri (TO) e in Chieri (TO)**.

Le coerenze sono le seguenti:

- terreno in Riva presso Chieri, foglio 16 mappale 105: mappali 104 e 106 del foglio 16, il Rio Santena;
- terreno in Chieri, foglio 72 mappale 111: strada interna della Via Padana Inferiore, il Rivo Santena, mappale 117 del foglio 72;
- terreno in Chieri, foglio 72 mappale 2: il torrente Asinaro a due lati, strada Provinciale;
- terreno in Chieri, foglio 72 mappale 26: mappale 25 del foglio 72, il torrente Asinaro, il mappale 37 del foglio 72;
- terreno in Chieri, foglio 72 mappale 82: il torrente Asinaro, mappali 40, 39 e 81 del foglio 72.

### **ESTREMI CATASTALI**

I terreni sono così identificati:

#### **N.C.T. di Riva Presso Chieri**

- Foglio 16, particella 105, prato irriguo, cl. 1, superficie mq 3367, reddito dominicale € 37,21, reddito agrario € 31,30.



## **N.C.T. di Chieri**

- Foglio 72, particelle 2, prato, cl. 3, superficie mq 1959, reddito dominicale € 8,09, reddito agrario € 9,11
- Foglio 72, particelle 26, prato, cl. 3, superficie mq 3388, reddito dominicale € 14,00, reddito agrario € 15,75
- Foglio 72, particelle 82, prato, cl. 3, superficie mq 4156, reddito dominicale € 17,17, reddito agrario € 19,32
- Foglio 72, particelle 111, prato, cl. 3, superficie mq 3341, reddito dominicale € 13,80, reddito agrario € 15,53

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

Nella disponibilità dell'esecutato.

## **SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dall'esame della documentazione costituente il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Riva presso Chieri e di Chieri, ed in particolare dall'esame dei certificati di destinazione urbanistica risulta che

- i terreni in Chieri ricadono in area normativa individuata come "*Ee - aree agricole parte piana del territorio*", caratterizzata da vincolo paesaggistico ambientale di cui al D.Lgs. 42/2004, in classe IIIa di pericolosità geomorfologica, in classe EbA(M) di esondabilità con pericolosità elevata, in fascia di rispetto stradale e ferroviario. I caratteri dell'area individuano il terreno come aree per usi agricoli (abitazioni agricole, fabbricati e strutture di servizio); sono altresì compatibili alcuni interventi quali l'installazione di serre, di distributori di carburante, di deposito di bombole (a uso domestico, GPL, metano).
- il terreno in Riva Presso Chieri (fg. 16 particella n. 105) ricade in area normativa individuata come "*area agricola – (codice E)*", caratterizzata da vincolo paesaggistico ambientale di cui al D.Lgs. 42/2004, in classe IIIa di pericolosità geomorfologica; i caratteri dell'area individuano il terreno come "*area utilizzata a fini agricoli*" con obiettivi di piano di "*valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo*". Gli eventuali interventi edilizi possibili sono rivolti alla coltivazione agricola o ad attività extragricole compatibili quali posa di pannelli solari, parcheggi privati per attività produttive o turistico-ricettive, maneggi

per cavalli, cimiteri per animali d'affezione attività e eventi ricreativi non comportanti artificializzazione del suolo con esclusione di attività motoristiche.

#### **TASSAZIONE IVA**

Si precisa che, ricorrendone i presupposti, tutti i Lotti della presente vendita saranno assoggettati ad IVA, con le ordinarie aliquote di legge.

\*\*\*

#### **ULTERIORI PRECISAZIONI**

Il tutto 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, accessioni, ragioni e azioni nonché 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle vigenti leggi, – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e 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 nella procedura esecutiva dall'esperto Ing. Diego Paltanin, consultabile sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

\*\*\*

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

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

##### **1) Prezzo base:**

**Lotto 1** Euro 50.000,00

**Lotto 2** Euro 48.000,00

**Lotto 3** Euro 36.000,00

**2) Offerta minima:**

**Lotto 1** Euro 37.500,00

**Lotto 2** Euro 36.000,00

**Lotto 3** Euro 27.000,00

**3) Rilancio minimo in caso di gara:**

**Lotto 1** Euro 1.500,00

**Lotto 2** Euro 1.500,00

**Lotto 3** Euro 1.500,00

**4) Termine di presentazione delle offerte: 10 NOVEMBRE 2025 ore 12,30.**

**5a) Data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: 11 NOVEMBRE 2025 ore 15,00, in Torino, Via Cavour n. 19.**

**5b) Data e ora inizio operazioni di vendita: 11 NOVEMBRE 2025 ore 15,00 al termine dell'apertura e disamina delle offerte pervenute**

**5c) Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 14 NOVEMBRE 2025 alla stessa ora di inizio gara (salvo autoestensione) seguirà aggiudicazione.**

**6) Cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto**

**7) IBAN per versamento cauzione: IT51 Q030 4801 0000 0000 0097 222 presso la Banca del Piemonte S.p.a.**

**8) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.A. (www.spazioaste.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 datti salvi i 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 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 essere necessariamente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica", oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, 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](mailto: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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

**Si segnali che a pena di inammissibilità dell'offerta:**

- 1) il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;**
- 2) 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 07 APRILE 2025.**

**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** 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 i seguenti documenti:**

- copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente (se l'offerente è coniugato in comunione dei beni, copia del documento d'identità in corso di validità anche del coniuge);
- copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente (se l'offerente è coniugato in comunione dei beni, copia del tesserino del codice fiscale anche del coniuge) 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, salvo le condizioni di reciprocità.

- 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.
- quando l’offerta è formulata da più persone (cd. **offerta plurisoggettiva**), alla stessa deve essere allegata la procura 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 procura deve essere redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
- gli **avvocati** possono presentare offerte per sé, per persona nominata ex art. 571 c.p.c. oppure offerte per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c. Si precisa fin d'ora che 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 bancario su conto corrente presso la Banca del Piemonte S.p.A. intestato a “Esecuzione Immobiliare RGE 543/2023 Lotto n...”, le cui coordinate IBAN sono: **IT51 Q030 4801 0000 0000 0097 222**; 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.

Esso dovrà contenere esclusivamente la descrizione “Versamento cauzione Lotto ...” 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 sul conto corrente indicato nei termini indicati è causa di nullità dell'offerta.**

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli eventuali oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul 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 “Pagamento di marche da bolli digitali” e seguendo 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](mailto: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; e-mail [richieste.visite@ivgpiemonte.it](mailto:richieste.visite@ivgpiemonte.it)).

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 Torino. Via Cavour 19. .

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate presso il proprio studio in Torino. Via Cavour 19 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 11 NOVEMBRE 2025 alle ore 15,00.

Il professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle offerte.

**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 11 NOVEMBRE 2025 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 subito all'aggiudicazione definitiva.**

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'offerente dovrà dichiarare:**

- a) di non trovarsi in alcuna delle condizioni previste dall'art. 1471 cod. civ. che disciplina le ipotesi di divieto di acquisto all'asta pubblica;
- b) di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

**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 fondiario 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).

E' in facoltà dell'aggiudicatario profittare del mutuo fondiario, ove ancora in corso e ricorrendone i presupposti, purché, nei quindici giorni successivi all'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario, ove non intenda avvalersi di tale facoltà, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Torino) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo prezzo, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione o assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare RGE n. 543/2023".

**Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare alla sottoscritta l'importo presumibile per le spese ed i compensi necessari per il trasferimento a mezzo bonifico bancario.** Il relativo conteggio, salvo conguaglio, sarà comunicato a mezzo e-mail ovvero ritirato dall'aggiudicatario presso lo studio del Professionista Delegato previo appuntamento telefonico al n. 011.5629162.

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 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 dell'art. 585 c.p.c. e per gli effetti di cui all'art. 586 c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo, 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).

**In caso di omesso deposito nei termini predetti, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. “il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto”.**

#### **B.6 - VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO PER L'ACQUISTO**

Chi partecipa all'asta, per pagare il prezzo di aggiudicazione, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile aggiudicato, ai tassi ed alle 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](http://www.abi.it) (<https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/>) o essere richiesto al custode.

#### **B.7 - ISTANZE DI ASSEGNAZIONE.**

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.

\*\*\*

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.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiusdiziarie.it](http://www.astegiusdiziarie.it).

Torino, 15/07/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Raffaella Garimanno