

avv. Adele Teresa PASSARELLI
c.so Luigi Einaudi 18 – 10129 Torino (TO)
Tel: 011.33.29.675
Cell.: 329.70.35.141
Mail: avv.adelepassarelli@einaudi18.it
Pec: adeleteresapassarelli@pec.ordineavvocatitorino.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare RGE 306/2025.

Il professionista delegato avv. Adele Teresa Passarelli, con studio in Torino, c.so Einaudi 18, nominato dal G.E. dott.ssa Ivana Peila con ordinanza del 21.04.2026

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 seguente immobile:

LOTTO UNICO

NEL COMUNE DI SESTRIERE (TO), VIA PRINCIPI DI PIEMONTE 14 (GIA' STRADA COMUNALE SAUZE-CESANA n. 3):

nel fabbricato residenziale denominato "B – LE residenze dei Principi":

- al piano secondo interrato (P.S2), a quota -3,40 metri, **quota di 734,40/1000 di proprietà** di monolocale ad uso abitativo con annesso bagno, distinto con la sigla "13c" nella pianta del piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra.

Coerenze: vano scala, vano ascensori, corridoio comune, locale 14c ed intercapedine.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E PROVENIENZA.

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio depositato con atto del notaio Gianluigi Betti di Torino del 12.03.1990 rep. 2506670/11651, registrato a Torino in data 29.03.1990 al n. 13314, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa in data 07.04.1990 ai nn. 2328/1772.

Gli immobili sono pervenuti alla società esecutata in forza di atto di compravendita del notaio Antonio Maria Marocco del 06.12.1996 rep. 130914, registrato a Torino il 24.12.1996, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa in data 03.01.1997 ai nn. 28/21.

DATI CATASTALI.

Detti beni risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sestriere:

- Sez. Urbana CH, Foglio 10, particella 189, sub 71, categoria A72, classe 1, vani 1,5, superficie catastale 23 mq, rendita euro 185,92.

CONFORMITA' CATASTALE.

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Giovanni Suppo) risulta quanto segue:

- l'attuale situazione catastale risulta difforme, sia per quanto riguarda la rappresentazione grafica in planimetria, sia per quanto riguarda la titolarità indicata in visura catastale.

Difformità grafiche: esaminando quanto rappresentato graficamente nella planimetria catastale agli atti dal 08.01.1997, si evince che l'immobile possiede la medesima disposizione interna riportata nell'elaborato grafico allegato alla Concessione in Sanatoria n. 60/97 e non quella riscontrata in loco, in quanto opere presumibilmente realizzate successivamente. Tale differente rappresentazione grafica, facendo riferimento alla Circolare 2/2010 del 9 luglio 2010 dell'Agenzia del Territorio, non costituisce di per sé una "difformità" in quanto non incide né sulla consistenza, né sul classamento dell'unità immobiliare, ma qualora il Comune di Sestriere concedesse la possibilità di presentare una pratica edilizia in sanatoria, a parere del CTU sarà opportuno aggiornare anche la planimetria catastale mediante predisposizione di Variazione Catastale avente causale "Diversa distribuzione degli spazi interni" con utilizzo del Programma Ministeriale DOCFA, a firma di Professionista abilitato (Geometra e/o Architetto e/o Ingegnere) da inviare telematicamente agli uffici dell'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio – Servizi Catastali.

Difformità nella titolarità dell'unità immobiliare: è stata inoltre riscontrata una difformità nella titolarità, in quanto in visura catastale è indicato il solo "CONDOMINIO DI VIA SAUZE DI CESANA – LE RESIDENZE DEI PRINCIPI DI PIEMONTE SESTRIERE" quale proprietario senza indicazione della quota; non risulta pertanto indicata la quota di proprietà facente capo alla società debitrice. Pertanto occorrerà procedere alla presentazione presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Servizi Catastali apposita istanza avente per oggetto la voltura e/o la richiesta di introduzione agli atti delle volture non recepite ed il conseguente allineamento della ditta catastale con quella attuale.

Ove in sede di decreto di trasferimento non risultasse possibile volturare la quota in vendita a favore dell'aggiudicatario, sarà onere e cura di quest'ultimo provvedere alla risoluzione della problematica in Catasto.

STATO DI OCCUPAZIONE.

Gli immobili risultano nella disponibilità della società esecutata.

Il GE ha già disposto la liberazione e l'esecuzione è in corso a cura del Custode.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE.

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Giovanni Suppo) risulta quanto segue:

PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio compendiante l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, ma non è stato possibile reperire i dati del provvedimento emesso.

A partire dal 1981 gli edifici preesistenti sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione generale, comportanti demolizioni e ricostruzioni ed ampliamenti autorizzati con i seguenti provvedimenti: concessione edilizia n. 8/81 del 05 agosto 1981; autorizzazione in variante n. 8/81 1^var. del 25 febbraio 1982; concessione edilizia in variante n. 8/81 2^var. del 16 giugno 1982; autorizzazione in variante n. 8/81 3^var. del 01 settembre 1983; autorizzazione in variante n. 8/81 4^var. del 05 aprile 1984; autorizzazione in variante n. 8/81 5^var. del 16 ottobre 1984; concessione edilizia in variante n. 8/81 6^var. del 25 ottobre 1984; autorizzazione in variante n. 8/81 7^var. del 07 febbraio 1985; concessione edilizia in variante n. 8/81 8^var. del 30 luglio 1985; autorizzazione in variante n. 8/81 9^var. del 30

maggio 1985; autorizzazione in variante n. 8/81 10[^]var. del 22 agosto 1985; autorizzazione in variante n. 8/81 11[^]var. del 28 luglio 1986; autorizzazione in variante n. 8/81 12[^]var. del 01 ottobre 1986; autorizzazione in variante n. 8/81 13[^]var. del 02 ottobre 1986 (riguardante la porzione alberghiera LOTTO "A"). Successivamente all'ultimazione lavori avvenuta in data 30 novembre 1986, è stata rilasciata Autorizzazione all'abitabilità/usabilità del fabbricato residenziale "LOTTO B" con Provvedimento n. 8/81 LOTTO "B", in data 11 aprile 1988. Nel progetto autorizzato con i succitati provvedimenti edilizi, l'unità immobiliare in oggetto risultava destinata quale "CANTINA" ad uso condominiale. Nel certificato di Abitabilità/Usabilità rilasciato in data 11 aprile 1988 si precisava quanto segue: "Le cantine non possono essere adibite ad abitazione neanche temporaneamente". In data 02 marzo 1995 è stata presentata dall'Amministratore condominiale allora in carica, una Pratica di Sanatoria (Prot. n. 947 del 02 marzo 1995) ai sensi della Legge 724 del 23/12/1994, tendente ad ottenere il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria per l'avvenuta esecuzione di opere comportanti il mutamento della destinazione d'uso del vano pignorato da locale pertinenziale (cantina) a locale ad uso abitativo. In accoglimento di tale domanda il Comune di Sestriere ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria n. 60/97 del 16 aprile 1997.

CONFORMITA' EDILIZIA:

Visionati gli elaborati allegati alla Pratica Edilizia in Sanatoria avente per oggetto il mutamento di destinazione d'uso dell'unità oggetto di pignoramento, conclusasi con il rilascio della Concessione in Sanatoria n. 60/97 del 16 aprile 1997, confrontando quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla pratica di sanatoria con quanto riscontrato durante il sopralluogo in loco, si riscontra una differente conformazione del tramezzo edificato a separazione fra il monolocale abitativo ed il bagno, comportante una maggiore superficie del bagno a scapito del monolocale.

Dalla verifica di quanto riportato graficamente nella pratica di sanatoria autorizzata nel 1997, nonché dello stato di fatto accertato, si riscontra il collegamento diretto fra il vano abitabile del monolocale ed il bagno, in contrasto con quanto disposto dall'Art. 71 delle "Istruzioni ministeriali 20 giugno 1896" che prevede l'obbligo di separazione dei locali abitabili con il bagno mediante apposito antibagno. In occasione dell'accesso agli atti, il funzionario dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sestriere ha riscontrato la mancanza del certificato di abitabilità (oggi agibilità) conseguente alla sanatoria di dette opere, ed ha sollevato alcuni dubbi in merito alla possibilità, per l'unità in oggetto, di ottenere detto rilascio, in quanto il monolocale non possiede i requisiti igienico-sanitari previsti dall'Art. 3 D.M. Sanità 5 luglio 1975 (superficie utile minima consentita per monolocali destinati ad una persona = Mq. 28), nonché quelli previsti dall'Art. 71 delle "Istruzioni ministeriali 20 giugno 1896" (assenza di antibagno nel caso in oggetto). In base a quanto affermato dal funzionario comunale, pur trattandosi di opere sanate in ambito di condono edilizio (Legge 724 del 23/12/1994) in deroga alle normative edilizie ed igienico-sanitarie all'epoca vigenti, potrebbero pertanto sorgere problematiche relative alla possibilità di ottenere l'agibilità ad uso abitativo in quanto non soddisfatti tali requisiti igienico-sanitari. Ferma restando la necessità di realizzare un antibagno, occorrerà pertanto chiarire con l'Ufficio Tecnico-Sportello Edilizia Privata, stante le succitate problematiche evidenziate, la possibilità di sanare la differente posizione del tramezzo riscontrata fra il vano abitabile ed il bagno, provvedendo alla presentazione di una pratica edilizia costituita da Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)

“postuma”, ovverosia denunciante opere già eseguite; tale pratica, redatta su apposita modulistica digitale e trasmessa attraverso lo Sportello Unico per l’Edilizia (SUE), deve essere necessariamente redatta ed asseverata da un tecnico abilitato (Geometra e/o Architetto e/o Ingegnere) che ne dichiara e certifica il rispetto di tutte le normative urbanistiche, edilizie, igienico-sanitarie e documenta graficamente e fotograficamente le opere eseguite. Trattandosi di regolarizzazione di opere già completate, la presentazione di tale pratica comporta il pagamento di una sanzione amministrativa attualmente ammontante ad Euro 1.000,00.

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.

SPESE CONDOMINIALI.

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

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO.

Si legga infra (punto B.4) per le modalità di eventuale 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 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 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.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: € 25.000,00

OFFERTA MINIMA: € 18.750,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12.00 del 14.12.2026 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 15.12.2026 ore 9.30

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: studio del delegato in Torino, C.so Einaudi 18

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT37A0200801113000107437703

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.

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

= il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;

= in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15. Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.00 del 14.12.2026.

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 deliberazione 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 Banca Spa le cui coordinate sono: IBAN

IT37A0200801113000107437703, intestato a "Esec. Immob. 306/2025 Trib. Torino avv. Passarelli Adele Teresa".

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 ritorno, 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 offertavp.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 al sottoscritto professionista delegato. Le attività di custodia saranno svolte dal sottoscritto professionista anche avvalendosi di ausiliari.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il professionista delegato ai seguenti recapiti cellulare 329.70.35.141 – email: avv.adelepassarelli@einaudi18.it, 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 Torin. c.so Einaudi 18.

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.

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 15.12.2026 alle ore 9.30.

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 15.10.2026 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 18.12.2026 alle ore 10.30 salvo proroga per autoestensione della gara.**

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.

PER IL CREDITORE 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).

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 email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i cui oneri sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal professionista delegato.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

B.5 – DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO).

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

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.

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

B.7 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO.

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

* * * *

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, 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, www.tribunale.torino.it, www.asteanunci.it.

Torino, 13 ottobre 2026

Il professionista delegato

Avv. Adele Teresa Passarelli
AVVOCATO
ADELE
TERESA
PASSARELLI
13.10.2026
10:50:17
GMT+02:00

