TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare **n. R.G.E. 183 del 2021 (riunita con esec. imm. n.RGE 435/2024),**

Il Professionista Delegato, Avvocato Maria Teresa FAVULLI, con studio in Torino (TO), Via Stefano Clemente n.22, delegato dal G.E., dott.ssa Silvia SEMINI con ordinanza di delega in data 09 settembre 2026,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

della piena proprietà dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

In **Comune di TORINO (TO)**, porzioni immobiliari facenti parte di uno stabile per civile abitazione sito in **Corso Novara numero civico 98,** e con riferimento all'atto di vendita a rogito notaio Giuseppe VOLPE, in data 02 febbraio 2001 di cui *infra*, nonché all'elaborato peritale, a firma del geom. Stefania Protopapa e precisamente forma oggetto della presente vendita:

-a) al piano terreno (primo fuori terra): negozio composto di due locali con retro e servizi, distinto con la sigla "1G" nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di Condomino con verbale di deposito rogito Notaio Gregorio BORGO in data 04 dicembre 1961, di cui *infra,* salvo veriori.

Il tutto posto alle seguenti coerenze: corso Novara, negozio distinto con la sigla "1F", cortile comune, vano scala, vano ascensore e androne di accesso, salvo veriori e come meglio in fatto.

-b) al piano sotterraneo: locale uso cantina distinto con il numero 23 (ventitre) nella nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di Condomino i*nfra* citato*,* salvo veriori.

Il tutto posto alle seguenti coerenze: corridoio comune, cantine distinte con i numeri 22, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e sottosuolo di corso Novara, salvo veriori e come meglio in fatto.

Si rinvia, in ogni caso, a quanto riferito nella relazione peritale agli atti per la superficie commerciale, le caratteristiche costruttive e lo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto della presente vendita.

DATI CATASTALI

Detta unità immobiliare sovra descritta risulta attualmente censita all'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizi Catastali - Catasto Fabbricati - nel modo seguente:

Comune di **TORINO (TO)**

*****Foglio **1185,** Particella **250,** subalterno **2**, Corso Novara n. 98 - Piano S1- T - Zona Censuaria 1,

Categoria C/1, Classe 2, consistenza 89 m², Superficie Catastale Totale 93 m² , Rendita catastale euro 1.199,68, il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Si precisa che l'attuale identificativo deriva dal precedente: Foglio 170, Particella 924, Subalterno 2, giusta variazione per bonifica identificativo catastale (n. 81555.1/2014) del 26 marzo 2014 protocollo n. TO0102908.

TITOLO DI PROVENIENZA

Il tutto così come pervenne a parte esecutata in forza di atto di vendita a rogito notaio Giuseppe VOLPE Notaio in Torino (TO) in data 02 febbraio 2001, Repertorio numero 71612 Raccolta numero 13716, debitamente registrato a Torino e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 08 febbraio 2001, ai numeri $r_g./r_p.$ 5137/3138.
La presente vendita è inoltre fatta, per quanto possa occorrere, sotto l'osservanza di tutti i patti, vincoli, servitù, clausole e condizioni di cui al citato atto di provenienza ed agli atti ivi richiamati, qui da intendersi per integralmente trascritti e riportati ove non derogati.
Per quanto concerne la sussistenza di vincoli ed oneri, censo, livello ed uso civico si rinvia all'esame dell'elaborato peritale agli atti da intendersi qui integralmente trascritto e riportato.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Nella presente vendita sono comprese tutte le accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni e le quote di comproprietà, che competono sull'aerea e su tutte le parti del fabbricato, che sono da ritenersi comuni tra i condomini ai sensi di legge, uso, destinazione e vigenti regolamenti di condominio ove presenti ed in particolare il **Regolamento di Condominio** dell'edificio con verbale di deposito rogito Notaio Gregorio BORGO in data 04 dicembre 1961, registrato a Torino il 21 dicembre 1961 al numero 15252, regolamento del quale si richiamano espressamente tutte le prescrizioni, condizioni, servitù e pattuizioni ivi contenute. Si rinvia, in ogni caso, a quanto riferito nell'elaborato peritale depositato nella procedura esecutiva consultabile sui siti internet di cui *infra*.

CONFORMITA' CATASTALE

Dall'esame dell'elaborato peritale in atti a firma del geom. Stefania PROTOPAPA risulta che l'immobile oggetto della presente vendita non è conforme, ma regolarizzabile.
Il perito evidenzia che l'unità immobiliare ad uso commerciale in esame è ubicata al piano primo fuori terra e non corrisponde nella distribuzione degli spazi interni alla planimetria catastale depositata.
In ogni caso sono a carico dell'aggiudicatario, tutte le spese e oneri per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita. Per gli eventuali costi si rinvia all'elaborato peritale da intendersi qui integralmente trascritto e riportato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dalla documentazione depositata agli atti l'immobile risulta libero, nella disponibilità del debitore

esecutato.

Si precisa che è stato già 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.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In relazione alla normativa edilizia, si richiama integralmente quanto esposto dal nominato Esperto, geom. Stefania PROTOPAPA, nella relazione di stima depositata agli atti del fascicolo processuale dalle quali risulta, tra l'altro quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

L'edificio compendiante l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in data anteriore al primo settembre 1967.

Dalle ricerche effettuate dal geom. Stefania PROTOPAPA presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino (TO) risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 3879/1959 per lavori di costruzione due corpi di fabbrica a 7 e 10 piani fuori terra, presentata il 17/06/1959 con il numero 1959-1-11052 di protocollo, rilasciata il 13/10/1959 con il numero 3879 di protocollo.
- Concessione Edilizia n. 23/1990 per lavori di scala a chiocciola/cambio destinazione, presentata il 15/03/1990 con il numero 1990-1-1160 di protocollo, rilasciata il 28/01/1991 con il numero 23 di protocollo.

  Detta pratica prevedeva il collegamento dell'immobile pignorato con l'unità soprastante mediante realizzazione di scala a chiocciola interna, dette opere tuttavia NON SONO MAI STATE REALIZZATE. Si invita alla lettura dell'elaborato peritale agli atti.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il perito segnala che l'immobile oggetto di esecuzione presenta irregolarità edilizie e lo stato di fatto non è conforme a quanto contenuto alla documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino, ma regolarizzabile.

Il CTU precisa che sono state rilevate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni dei locali verso cortile;
- apertura finestra sul cortile;
- realizzazione di scala a chiocciola di accesso alla cantina;
- diversa superficie della cantina al piano interrato a discapito dell'area condominiale.

Per quanto concerne l'eventuale sanatoria o regolarizzazione degli eventuali abusi nonché per i relativi costi, si rinvia a quanto riferito dal CTU nell'elaborato peritale, da intendersi qui integralmente trascritto e riportato.

Il geom. Protopapa riferisce: "*Con riferimento alla diversa superficie della cantina (così come correttamente*

rappresentata nella scheda catastale) può essere sanata, a livello condominiale, presentando pratica edilizia in sanatoria (CILA) soggetta al pagamento delle sanzioni previste (…)".

Per maggiori dettagli sulla irregolarità edilizia, urbanistica e catastale del presente lotto e sugli interventi necessari per la regolarizzazione comunale e catastale, si invita alla consultazione dell'elaborato peritale.

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 e all'art.40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n.47.

Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere, che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Si segnala, con riferimento al D.lgs. 192/2005 ed in particolare all'obbligo di cui all'art.6, comma 1bis, di dotare l'immobile dell'Attestato di Prestazione Energetica (c.d. APE), che agli atti risulta che l'immobile oggetto di vendita non è dotato di detto attestato.

L'aggiudicatario assumerà a proprio carico ogni onere relativo ove previsto dalla normativa.

SPESE CONDOMINIALI

Con particolare riferimento alle 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, impiantistica e di sicurezza, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

In ogni caso, 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: € 78.000,00

OFFERTA MINIMA: € 58.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.500,00;

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: 18 gennaio 2027 ore 12,30, con le precisazioni di cui *infra* (A.2):

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 19 gennaio 2027 ore 15,30 (apertura buste, disamina offerte).

INIZIO GARA: 19 gennaio 2027, ore 16,30, ovvero al termine dell'udienza di inizio operazioni di vendita, qualora questa dovesse protrarsi oltre l'orario sopra indicato.

TERMINE GARA: **22 gennaio 2027, ore 16,30** salvo auto-estensione o inizio posticipato della gara come sopra indicato, al fine comunque di garantire la durata di tre giorni della gara stessa.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva.

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: presso lo studio del Professionista delegato in Torino (TO), Via Stefano Clemente n.22

CAUZIONE: PARI AD ALMENO IL 10% del PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: conto corrente bancario presso UniCredit, Piazza Statuto n.9 Torino, intestato a Tribunale di Torino, Esecuzione Immobiliare R.G.E. 183/2021 le cui coordinate IBAN sono IT 50 Z 02008 01104 000107475221;

GESTORE DELLA VENDITA: **Gruppo Edicom S.p.a**. **– www.garavirtuale.it**;

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

Ai fini dell'anticipazione a titolo di fondo spese, particolare attenzione va prestata al regime fiscale applicabile alla vendita con la verifica nei casi dove è possibile la soggettazione ad imposizione IVA. Si evidenzia, che il regime fiscale dei costi di trasferimento sono determinati dal regime fiscale del compratore e del venditore.

-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, al quale 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 inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it* mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale 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 delle Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione.

Di detto manuale, in particolare, si richiama 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** (offerta plurisoggettiva) il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15. Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12,30 del giorno 18 gennaio 2027.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo il termine di presentazione dell'offerta 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.

A3. - CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta presentata telematicamente 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, e precisamente:

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 della carta 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 aggiornato 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 debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine, privi di elementi attivi.

INDICAZIONI PARTICOLARI

Offerente minorenne l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori.

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 bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso UNICREDIT spa, le cui coordinate sono: **IBAN "IT 50 Z 02008 01104 000107475221"** intestato a "**Esecuzione Immobiliare R.G.E. 183/21 - Avv. FAVULLI - Trib. Torino".**

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accredito sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine 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 all'offerente non aggiudicatario, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario con accredito sul conto corrente bancario, 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 del bollo dovuto per legge in modalità telematica.

Il pagamento si effettua sul sito *http://pst.giustizia.it* selezionando "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, all'indirizzo PEC del Ministero 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.

Gli immobili sono affidati in custodia all'**Istituto Vendite Giudiziarie di Torino** con uffici in Torino, corso Francia n.81.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto ai seguenti recapiti: **Tel. 011.482822; email: richieste.visite@ivgpiemonte.it**; **sito internet www.astagiudiziaria.com,** 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 e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate avverranno alla presenza delle parti, a cura del Professionista delegato, presso il proprio studio in Torino, via Stefano Clemente n.22.

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 Stefano Clemente n.22** nei seguenti giorni ed orari: **martedì, mercoledì e giovedì con orario dalle ore 15,30 alle ore 17,30.**

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 indicato nel prospetto di cui sopra.

E si procederà come segue.

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 miglior 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 di cauzione prestata, il minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- ≡ a parità del termine indicato 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)** come sopra indicato; 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 nel giorno sopra indicato. 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. Alla presente vendita non si applica la disciplina del pagamento rateale del prezzo.

PER IL CREDITORE FONDIARIO (ex ART. 41 TUB)

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 pese 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: restituzione (ad avvenuta esecuzione delle formalità) delle somme non utilizzate o eventuale conguaglio nel caso di versamento insufficiente.

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 sottoscritto Professionista delegato, nonché tutte le imposte dovute per legge (compresa IVA se dovuta).

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 sottoscritto 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.

Si avvisa, inoltre che, l'omesso versamento in termini del saldo prezzo di aggiudicazione e delle spese, produrrà in ogni caso le conseguenze di legge, anche se dipeso dal mancato perfezionamento, dallo scioglimento, dalla risoluzione o comunque dal venir meno del rapporto con la banca.

~

La pubblicità del presente avviso, con omissione del nominativo del debitore esecutato e di eventuali soggetti terzi, dovrà essere effettuata, ai sensi dell'art.570, 576 e 490 c.p.c. a cura del sottoscritto professionista ed a spese del creditore procedente, mediante:

- a) almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita, pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria secondo le specifiche tecniche consultabili sullo stesso portale (pubblicazione che sostituirà la pubblicazione dell'avviso di vendita sull'albo del Tribunale);
- b) 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*" e "*www.tribunale.torino.giustizia.it*", "*www.astegiudiziarie.it*" e "*www.asteannunci.t*".

Torino, lì 09 ottobre 2026

Il Professionista Delegato (Avv. Maria Teresa FAVULLI)

MARIA TERESA FAVULLI
27.10.2026 20:14:52
GMT+01:00