

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 395/2024.

Il professionista delegato avv. Adele Teresa Passarelli, con studio in Torino, c.so Einaudi 18, nominato dal G.E. dott.ssa Simona Gambacorta con ordinanza del 06.05.2025 e successive modifiche

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 MONCALIERI (TO), VIA KENNEDY 15:

Capannone industriale elevato a due piani f.t. (oltre ad un piano parzialmente interrato), così composto:

1) porzione di fabbricato adibita a magazzino/lavorazione suddivisa in:

- al piano terreno, area adibita a magazzino/lavorazione della superficie catastale di circa mq 900;
- sempre al piano terreno, due vani uso ufficio con servizi igienici;
- ancora al piano terreno, collegate funzionalmente alla costruzione principale, due distinte tettoie chiuse adibite a magazzino rispettivamente poste a nord (circa 102 mq) ed a ovest (circa 183 mq) della costruzione;
- area circostante la costruzione adibita a cortile esclusivo con ingresso indipendente carraio e con all'interno porzione di basso fabbricato adibito a centrale termica (la restante porzione è adibita a cabina Enel);

2) porzione di fabbricato adibita ad uffici/spogliatoi disposta su tre livelli di piano collegati tra loro da scala interna, così composta:

- al piano rialzato: ingresso, ripostiglio e due uffici;
- al piano primo: corridoio, quattro uffici, due ampie zone open space adibite ad archivio/ufficio, quattro ripostigli e tre servizi igienici;
- al piano interrato: due vani adibiti a spogliatoi/servizi igienici e tre vani adibiti a spogliatoi;
- area antistante la costruzione adibita a cortile esclusivo con ingresso indipendente pedonale.

3) area urbana antistante la costruzione adibita a marciapiede, della superficie catastale di mq. 110.

4) area urbana retrostante la costruzione (posta in adiacenza al lato nord del fabbricato) della superficie catastale di mq. 175.

Completano la proprietà una cabina Enel e un locale centrale termica interrato avente accesso dall'area cortilizia pertinenziale alla porzione di fabbricato di cui al punto 2), da considerarsi beni comuni al 50% tra le porzioni sopra individuate ai punti 1 e 2.

PROVENIENZA.

Gli immobili sono pervenuti alla debitrice esecutata in forza di:



- dichiarazione di successione registrata a Moncalieri in data 20.12.2012 al n. 1335/990/12, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 19.02.2013 ai nn. 5693/4322, e successiva integrazione registrata a Moncalieri in data 16.04.2014 al n. 643/9990/14, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 18.08.2014 ai nn. 28231/20917;
- dichiarazione di successione registrata a Moncalieri in data 20.12.2012 al n. 1336/990/12, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 19.02.2013 ai nn. 5694/4323, e successiva integrazione registrata a Moncalieri in data 16.04.2014 al n. 644/9990/14, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 18.08.2014 ai nn. 28232/20918;
- accettazione tacita dell'eredità trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 02.10.2024 ai nn. 39905/30104.

DATI CATASTALI.

Detti beni risultano censiti al Catasto del Comune di Moncalieri (TO):

- CF, Foglio 23, particella 1059, sub 108 (già parte del Foglio 23, particella 1059, sub 106 ex sub 1), zona censuaria 2, categoria D/7, rendita catastale euro 6.288,40 – *la porzione sopra descritta al punto 1;*
- CF, Foglio 23, particella 1059, sub 109 (già parte del Foglio 23, particella 1059, sub 106 ex sub 1), zona censuaria 2, categoria D/8, rendita catastale euro 4.100,00 – *la porzione sopra descritta al punto 2;*
- CF, Foglio 23, particella 1059, sub 2, zona censuaria 2, categoria D/1, rendita catastale euro 56,81 - *la cabina Enel;*
- CF, Foglio 23, particella 1059, sub 3, categoria F/1, mq 110 – *l'area sopra descritta al punto 3;*
- CF, Foglio 23, particella 1059, sub 110 (già parte del Foglio 23, particella 1059, sub 106 ex sub 1) - *bene comune non censibile;*
- CF, Foglio 23, particella 1562 (già parte del Foglio 23, particella 1059, sub 106 ex sub. 1), categoria F/1, mq 175 – *l'area sopra descritta al punto 4.*

Il compendio forma di fatto un sol corpo insistente su terreno censito al CT, Sezione A, Foglio 23:

- particella 1059, ente urbano della superficie di 2.130 mq;
- particella 1562 ente urbano della superficie di 175 mq;
- particella 1563 ente urbano della superficie di 290 mq;
- particella 1564 ente urbano della superficie di 97 mq;

posto alle corenze di: via Kennedy, particelle 1408-1407-1471-576-728-366-696-1473-1469 e 369 del Foglio 23.

CONFORMITA' CATASTALE.

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Pasquale Mollica) risulta quanto segue:

- la perizia evidenzia che non sono state rappresentate delle modeste modifiche interne planimetriche che tuttavia non influiscono sulla trasferibilità del bene. Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere al deposito delle planimetrie catastali aggiornate in conformità allo stato dei luoghi ed, in particolar modo, ai titoli abilitativi rilasciati dalla Comune di Moncalieri.

TASSAZIONE.

Si precisa che, ricorrendone i presupposti, la presente vendita sarà assoggetta ad IVA, con le ordinarie aliquote di legge.



STATO DI OCCUPAZIONE.

La porzione di immobile identificata con il sub 108 è occupata da soggetto terzo in forza di atto di compravendita con riserva di proprietà - *di cui infra*.

La tettoia chiusa edificata all'interno dell'area cortilizia di pertinenza della porzione di fabbricato di cui al sub 108 è utilizzata impropriamente dal Condominio adiacente di via XXIV Maggio n. 28.

L'area urbana posta nel retro della costruzione ed identificata con la particella 1562 è stata di fatto inglobata con l'area cortilizia/area a verde del Condominio di via XXIV Maggio n. 26, con tutta probabilità fin dal momento dell'edificazione del Condominio medesimo: sarà onere dell'aggiudicatario rivendicare e/o comunque regolarizzare il confine della particella e conseguentemente regolarizzare la proprietà anche a livello di rappresentazione catastale.

Si segnala altresì che è emersa la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di Moncalieri di un contratto locazione registrato nel 2013 avente per oggetto il sub 2 (cabina Enel) con scadenza prorogata al 31.01.2025 (l'originale del contratto non è disponibile alla consultazione in quanto distrutto dall'alluvione), ma lo stesso risulta di fatto non occupato da alcuno.

Sono in corso ulteriori accertamenti. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile e le spese di liberazione verranno poste a carico della procedura.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE.

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Pasquale Mollica) risulta quanto segue:

- dalle ricerche eseguite dal perito, non è stata rilevata la presenza di alcun censo, livello o uso civico gravante sui beni pignorati;
- l'area all'interno della quale è inserito l'immobile pignorato è individuata nel PRG vigente (approvato con D.G.R. n. 33-204 del 12/06/2000) del Comune di Moncalieri con la sigla "Bp1" corrispondente alle aree a preminente destinazione produttiva le cui destinazioni d'uso sono elencate all'art. 26 delle NTA (con esclusione della destinazione residenziale).

PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato industriale pignorato è stato edificato verso la fine degli anni '60 sulla base del Nulla Osta alla costruzione n. 153 del 11.11.1969. Dopo la costruzione, il fabbricato è stato oggetto di diversi interventi edilizi, autorizzati e/o denunciati con i seguenti titoli abilitativi:

- licenza edilizia n. 230 del 28.09.1970 per costruzione recinzione lato via Kennedy e lato via XXIV Maggio;
- concessione edilizia n. 65 del 31.03.1977 per costruzione cabina Enel e di trasformazione;
- concessione edilizia n. 87 del 06.05.1980 per costruzione tettoia aperta (la tettoia posta a nord, nel retro del fabbricato);
- concessione Edilizia n. 385 del 20.12.1982 per chiusura tettoia aperta (la tettoia posta a nord nel retro del fabbricato);
- richiesta di condono edilizio per ampliamento capannone protocollo n. 894 del 30.03.1995 (progressivo 17790 - parte laterale ad ovest della costruzione) relativamente alla quale è stata pagata l'intera oblazione autoliquidata e sono state presente le relative denunce catastali, le fotografie dello stato dei luoghi la relazione descrittiva e le tavole grafiche. Attualmente il fascicolo non è stato ancora definito



dall'ufficio tecnico del Comune di Moncalieri e pertanto non è stata ancora rilasciata la relativa concessione edilizia in sanatoria;

- denuncia di inizio attività (D.I.A.) protocollo n. 62865 del 22.11.1996 per l'esecuzione di opere interne all'interno del fabbricato nella zona destinata ad uffici.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile oggetto di esecuzione è sostanzialmente conforme ai disegni depositati ad eccezione:

a) in merito alla porzione di fabbricato individuata con il sub 108:

- presenza di tre tettoiette chiuse edificate all'interno dell'area cortilizia pertinenziale. Per tali costruzioni dovrà prevedersi la loro demolizione con il ripristino dell'originale stato dei luoghi essendo in contrasto il gli strumenti urbanistici vigenti;

- mancata definizione della domanda di condono edilizio protocollo n. 894 del 30.03.1995 (ad ovest della costruzione) finalizzata all'ottenimento della Concessione Edilizia in sanatoria. Si ipotizza, per l'ottenimento della sanatoria, un importo non inferiore ad euro 6.000,00 comprensivo degli onorari professionali del tecnico incaricato;

- realizzazione all'interno dell'area destinata a magazzino di un'area uso ufficio e servi igienici con struttura in ferro sopraelevata rispetto al piano di calpestio del fabbricato. Per la sanatoria occorrerà presentare una S.C.I.A. Ai sensi dell'art. 36 bis T.U.E. (ex 37 comma 4) la cui spesa presumibile si ritiene non sia inferiore ad euro 5.000,00 (comprensiva di sanzione, onorari professionali e diritti per la presentazione della pratica comunale e catastale di aggiornamento).

b) in merito alla porzione di fabbricato individuata con il sub 109:

- diversa distribuzione delle tramezzature interne ai piano interrato e primo. Per la sanatoria occorrerà presentare una CILA in sanatoria la cui spesa presumibile si ritiene non sia inferiore ad euro 3.000,00 (comprensiva di sanzione, onorari professionali e diritti per la presentazione della pratica comunale e catastale di aggiornamento).

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. L'ape protocollo n. 2019 200167 0115 del 17.10.2019 (relativo al sub 108) risulta scaduto in data 31.12.2020.

FORMALITA' NON CANCELLABILI.

Si segnala che i beni identificati al CF, Foglio 23 particella 1059 sub 108 per la quota di 1/1 e sub 2 (cabina enel) e 3 (area urbana) per la quota di 1/2, sono stati oggetto di vendita con riserva di proprietà del notaio Giuseppe Ganelli del 06.11.2019 rep. 144240/43256, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 11.11.2019 ai nn. 45604/32075. Il patto di riservato dominio costituisce condizione sospensiva del trasferimento della proprietà e ad oggi non risulta alcuna annotazione di cui all'art. 2668 comma 3 c.c.:



La formalità non è opponibile al creditore fondiario precedente avente privilegio iscritto anteriormente.

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: euro 376.000,00.

OFFERTA MINIMA: euro 282.000,00.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 3.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 13.07.2026 ore 12:00 con le precisazioni di cui infra.

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 14.07.2026 ore 9:30.

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: presso lo studio del professionista delegato sito in Torino, Corso Einaudi 18.

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT53Y0200801113000107326623 - ESEC. IMMOB. 395/2024

TRIB. TORINO AVV. PASSARELLI ADELE TERESA

GESTORE DELLA VENDITA: 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 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 delle Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione.

Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 ("Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta"), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.

Quanto a ciò si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.

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 13.07.2026.

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 delibazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

All'offerta devono essere allegati a pena di inammissibilità i seguenti documenti:

- = copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;
- = copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;
- = copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;
- = copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;
- = copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;



= copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata".

I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

Indicazioni particolari:

= se l'offerente è **minorenne**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto **incapace**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale.

= gli **avvocati** possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.. Si precisa fin d'ora che nel caso di offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

A.4 – CAUZIONE.

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Unicredit Banca Spa le cui coordinate sono: **IBAN IT53Y0200801113000107326623, intestato a "Esec. Immob. 395/2024 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 ristorno, all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccreditata la cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO.

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando "Pagamenti di marche da bollo digitali" e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.



La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI.

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via email ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.

Al Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (scala C, 4° piano – stanza n. 41102 nei seguenti giorni ed orari: lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 previo necessario appuntamento telefonico al n. 011.43.29.609) 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: telefono 011.33.29.675 - 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 Torino, 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 **14.07.2026 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 14.07.2026 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 17.07.2026 alle ore 10:00 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 e www.tribunale.torino.it.

Torino, 10 aprile 2026

Il professionista delegato
Avv. Adele Teresa Passarelli

