

Avv. Claudia D'Ambrosi
Via Montecuccoli n. 7 – 10121 Torino
tel. 011535493
studiolegale@avvocatodambrosi.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 426/2025

Il Professionista delegato Avv. Claudia D'Ambrosi, con studio in Torino, Via Montecuccoli n. 7, nominato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Nicoletta Aloj, con ordinanza in data 28 maggio 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 PROPRIETA' dei seguenti immobili, da porsi in vendita in due lotti distinti:

LOTTO UNO

In Comune di Cumiana (TO), via Giaveno n. 90 (ex Regione Galli Alti), villa unifamiliare elevata per un piano fuori terra disposto su due livelli ed un piano seminterrato, con area verde, piscina ed autorimessa così composta:

- piano seminterrato: ingresso, tre cantine, lavanderia, ripostiglio, disimpegno, servizio igienico, spogliatoio con doccia e locale tecnico per vasca di accumulo acqua; autorimessa;
- piano rialzato: soggiorno, cucina, quattro camere, tre servizi igienico-sanitari e due disimpegni;
- piscina esterna;
- bene comune non censibile: area di pertinenza costituita dal mappale 105, locale C.T. e ripostiglio esterno sottoscala al piano seminterrato, vano scala interno;
- area verde costituita dai mappali 105, 103, 107 e 226, formanti un unico giardino con rampe carrabili di accesso e camminamenti pedonali, ma di cui è pertinenza effettiva solo il mappale 105.

Il tutto alle coerenze di: mappali 111 e 102 a nord, via Giaveno a sud e ad ovest, mappali 108 e 299 ad est, salvo altri se esistenti.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Gli immobili in oggetto non sono parte di un condominio.

DATI CATASTALI

Al Catasto Terreni al Fg. 34 Particelle 103,105, 107, 226 si trova l'intera pianta della u. i. e dei terreni pignorati, che risultano censiti al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Cumiana come segue:

- Fg. 34 part. 105 sub. 104 (bene comune non censibile), Villaggio Galli Alti n. 44 piano S1-T-1;
- Fg. 34 part. 105 sub. 106 (abitazione), Villaggio Galli Alti n. 44 piano S1-T-1 cat. A/7 cl.3 cons. 12 vani, sup. cat. totale 379 mq., sup. cat. totale escluse aree scoperte 350 mq. RC euro 1.270,48;

- Fg. 34 part. 105 sub. 105 (autorimessa), Villaggio Galli Alti n. 44 piano S1, cat. C/6 cl.3 cons. mq. 69, sup. cat. totale 76 mq. RC euro 213,81;

Terreni censiti al Catasto Terreni:

Fg. 34 part. 103 Cast. Frutto cl.3 are 18,15 r.d. 1,69 r.a. 0,47;

Fg. 34 part. 107 Cast. Frutto cl.3 are 05,60 r.d. 0,52 r.a. 0,14;

Fg. 34 part. 226 Cast. Frutto cl.2 are 05,81 r.d. 0,75 r.a. 0,21;

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Federica Cosentino) risulta si segnala che le planimetrie catastali in atti corrispondono parzialmente allo stato dei luoghi. Rispetto alla planimetria catastale si rilevano modeste difformità interne.

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita. Si invita a consultare la parte relativa alla regolarità edilizia.

TASSAZIONE IVA

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo (subb. 105 e 106) stipulato in data 10 aprile 2024 e registrato il 29 aprile 2025 a Pinerolo al n. 1806 serie 3T. Durata: anni 4, con scadenza al 10 aprile 2028, rinnovabile per altri 4 anni. Canone mensile € 1.300,00 (€ 15.600,00 annui), opponibile alla procedura.

I terreni di natura agricola, non coltivati, sono confinanti con la particella 105 su cui insistono i predetti fabbricati e sono liberi.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Federica Cosentino) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n. 377 del 13.12.1972 per la costruzione della casa unifamiliare.

Planimetrie catastali del 10.05.2007.

Non è stata reperita la licenza di abitabilità/agibilità.

CONFORMITA' EDILIZIA:

Da un rilievo di massima eseguito, rispetto ai progetti reperiti, si sono riscontrate le difformità di seguito elencate a titolo indicativo e non esaustivo:

PIANO SEMINTERRATO:

Il piano seminterrato risulta ampliato nella parte del locale c.t. (differenze su quote totali), della cantina/serbatoio pellet e dell'autorimessa; differenze nelle dimensioni interne e nella posizione dei serramenti esterni; locale tecnico con vasca di accumulo acqua e cantina esterna non licenziati; l'altezza interna risulta di mt. 2,45 circa mentre sui progetti è indicata in mt. 2,60;

PIANO RIALZATO:

si rilevano alcune differenze sulle quote totali che potrebbero rientrare, almeno in parte, nelle tolleranze edilizie; vi sono alcune differenze nella distribuzione dei vani e nelle loro dimensioni interne, nonché nella posizione e dimensione dei serramenti esterni; la piscina non risulta licenziata; l'altezza interna risulta di mt. 2,55 circa mentre sui progetti è indicata in mt. 2,60.

Rispetto alla planimetria catastale, invece si rilevano modeste difformità interne.

Da colloquio con il tecnico comunale è emerso che le difformità potrebbero essere regolarizzate mediante pratica di sanatoria e successiva variazione catastale, previa verifica delle tolleranze costruttive, nel rispetto del vincolo idrogeologico e del PRGC vigente (sul punto si veda meglio la CTU).

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.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

I terreni oggetto di vendita presentano le caratteristiche che risultano dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, rilasciato dal Comune di Cumiana in data 17/07/2026 (CDU n. 66/2026), come da integrazione di perizia in atti.

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

L'immobile non è assoggettato a regolamento Condominiale (si veda sopra). Si invitano gli interessati all'acquisto a ricavare i dati utili 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.

Secondo quanto riferito dalla parte esecutata e riportato nella perizia dal CTU, risulta la presenza di una fossa biologica in comune con la casa prospiciente, di cui non sono noti i costi annui di manutenzione.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

Si legga infra (punto B.4) per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario.

LOTTO DUE

In Comune di Volvera (TO), via Monviso n. 31, fabbricato costruito e adattato per speciali esigenze di attività industriali, così composto:

- piano terra: ingresso con vano scala, due laboratori, sala server, disimpegno, spogliatoio, servizio igienico-sanitario, magazzino e area lavorazione e vendita prodotti; area esterna;
- piano primo: tre uffici, servizio igienico-sanitario, area progettazione.

Il tutto alle coerenze di: altra u.i. a nord, area di pertinenza a sud e ad est, altra u.i. ad ovest, salvo altri se esistenti.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

L'immobile in oggetto non è parte di un condominio.

DATI CATASTALI

Al Catasto Terreni al Fg. 2 Particella 360 si trova l'intera pianta della u. i. che risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Volvera come segue:

- Fg. 2 part. 360 sub. 1 Via Monviso 31 Piano T-1 cat. D/7 RC Euro 3.944,00.

e al Catasto Terreni

- Fg. 2 part. 360 – ente urbano.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Federica Cosentino) il CTU segnala che la planimetria catastale in atti corrisponde in linea di massima allo stato dei luoghi. Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

TASSAZIONE IVA

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta in parte occupato dalla società esecutata ed in parte occupato in forza di contratto di locazione ad uso commerciale stipulato il 01.01.2022 e registrato il 26.01.2022 a Ciriè al n. 000249-serie 3T, opponibile alla procedura. Il contratto riguarda un vano uffici al piano primo e un magazzino uso deposito con servizi al piano terreno, per la durata di anni 6, con scadenza al 31.12.2027, rinnovabile per altri 6 anni. Risultano, inoltre, in condivisione altri vani al piano terra (es. spogliatoio/mensa). Canone mensile € 1.100,00 + IVA (€ 13.200,00 + IVA annui).

La porzione occupata direttamente dalla società esecutata risulta da liberare.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Federica Cosentino) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

- Concessione Edilizia n. 9/02 del 26.06.2002 per costruzione di nuovo edificio misto artigianale;
- Denuncia Inizio Attività n. 78/03 del 09.07.2003 per variante a concessione edilizia;
- Denuncia Inizio Attività n. 149/04 del 23.11.2004 per ampliamento capannone;
- Denuncia Inizio Attività n. 02/05 del 14.01.2005 per ampliamento capannone, variante a D.I.A. precedente;
- Denuncia Inizio Attività n. 137/06 del 19.01.2006 per ampliamento capannone, variante a D.I.A. precedente;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività n. 69/12 del 08.08.2012 per sanatoria modifiche interne;
- Planimetria catastale del 11.09.2012.

E' stato dichiarato il silenzio assenso per il rilascio del certificato di agibilità in data 11.02.2013 prot. 2609.

CONFORMITA' EDILIZIA

Dal rilievo di massima eseguito rispetto all'ultimo progetto presentato sono state riscontrate difformità sulle quote, che potrebbero rientrare, almeno in parte, nelle tolleranze edilizie.

Ove, dopo apposito studio di fattibilità, emergesse la necessità di regolarizzare tali differenze, sarà necessario presentare una pratica di sanatoria (sul punto si veda meglio la CTU).

Rispetto alla planimetria catastale non si rilevano difformità rilevanti.

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

L'Immobile non è assoggettato a regolamento Condominiale (si veda sopra). Si invitano gli interessati all'acquisto a ricavare i dati utili 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 MUTUO FONDIARIO

Si legga infra (punto B.4) per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario.

ULTERIORI PRECISAZIONI

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia, depositata nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

Si segnala per il Lotto Uno PRGC Comune di Cumiana (in periodo di salvaguardia poiché in corso di modifica) e per il Lotto Due PRGC Comune di Volvera e Convenzione Edilizia a rogito Notaio Rosario Anzalone Rep. 128093 del 17.11.1999 e successivo Atto di Modifica di Convenzione Rep. 163765 del 29.11.2002. (Si veda CTU).

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione, il Professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art. 164 bis c.p.c.

* * *

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO UNO

PREZZO BASE: € 335.000,00

OFFERTA MINIMA: € 251.250,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 5.000,00

LOTTO DUE

PREZZO BASE: € 258.000,00

OFFERTA MINIMA: € 193.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 5.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 19 OTTOBRE 2026 ORE 12:30 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 20 OTTOBRE 2026 ORE 11:00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: TORINO – VIA MONTECUCCOLI N. 7

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

**IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT 73 H 08833 01002 000000014958 PRESSO
BANCA TERRITORI DEL MONVISO S.C., SIGLABILE BTM, INTESTATO A ESEC.
IMM.RE R.G.E. N. 426/2025 TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO;
GESTORE DELLA VENDITA: GRUPPO EDICOM S.P.A. (www.garavirtuale.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 25 ("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 12:30 del giorno di termine di deposito delle offerte. Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo tale termine.

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:

- i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 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;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera precedente;
- 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;
- 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 extracomunitario 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 Banca Territori del Monviso S.C., siglabile BTM, le cui coordinate sono: **IBAN IT 73 H 08833 01002 000000014958, intestato a ESEC. IMM.RE R.G.E. N. 426/2025 TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO.**

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 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 al sottoscritto professionista delegato, AVV. CLAUDIA D'AMBROSI. Le attività di custodia saranno svolte dalla sottoscritta professionista anche avvalendosi di ausiliari.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il professionista delegato ai seguenti recapiti (tel. 011.535493, email: studiolegale@avvocatodambrosi.it) per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati, nonché ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite degli immobili 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.

La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile".

Non potranno essere prese in considerazione richieste di visita provenienti da operatori professionali allorquando gli stessi dichiarino di agire per conto di altri soggetti, propri clienti.

- B -

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio, in Torino, Via Montecuccoli n. 7.

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 Montecuccoli n. 7, nei seguenti giorni ed orari: lunedì/venerdì ore 9:00/13:00 – 14:00/18:00.

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 ciascun lotto, per il giorno **20 OTTOBRE 2026** alle ore 11:00.

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

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

In caso di unica offerta valida si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte valide, per il medesimo lotto, 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, relativamente al medesimo lotto.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà durata di giorni 3 (tre) e avrà, quindi, **inizio il giorno 20 OTTOBRE 2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio (23 OTTOBRE 2026)**; 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 autoestensione) 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 autoestensione, 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 23 OTTOBRE 2026 alle ore 11:00** o diverso orario conseguente all'estensione delle operazioni di 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:

- se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;
- stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio);
- 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 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 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 può essere richiesto al custode.

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge, almeno 50 giorni prima della data dell'asta:

almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it.

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute, e per dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino, 21 luglio 2026

Il professionista delegato

Avv. Claudia D'Ambrosi