

-
TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avvocato Cristina Volta con studio in Torino, Corso Rosselli 44, delegato per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare RGE n. 6/2026 dal G.E. Dott.ssa Anna Castellino con ordinanza di delega in data 10/07/2026

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 **in un unico lotto della piena proprietà dei seguenti beni immobili** meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa di cui in atti

LOTTO UNICO

-fabbricato di civile abitazione sito in Susa (To), Via Francesco Rolando n. 42, da terra a cielo composto da sette unità abitative ed elevato a quattro piani fuori terra oltre cantina al piano interrato ed area esterna cortilizia di pertinenza. Completa la proprietà **fabbricato secondario** confinante costituito da locale magazzino al piano terreno e da sovrastante sottotetto inabitabile. I fabbricati hanno ingresso dal numero civico 42 di Via Francesco Rolando tramite un andito individuato al Catasto Terreni al Foglio 4 Mappale 71, e sono ubicati nel centro storico del paese. Per il fabbricato principale si ha un secondo accesso da Via Rocciamelone. E così precisamente:

NCEU Foglio 4 Mappale 90 Subalterno 1 - A/5

Abitazione di tipo ultrapolare disposta al piano terra oltre cantina al piano interrato e così costituita:

piano Terra (1° f.t.) composta da locale unico, disimpegno, quattro locali sgombero e wc.

Piano interrato composto da una cantina con accesso da scala esterna.

NCEU Foglio 4 Mappale 90 Subalterno 2 – A/5

Abitazione di tipo ultrapopolare disposta al piano primo oltre locale sgombero al piano terra e così costituita:

piano Terra (1° f.t.) composto da locale sgombero.

Piano primo (2° f.t.) composto da cucina e camera oltre a wc esterno comune.

NCEU Foglio 4 Mappale 90 Subalterno 5 – A/4

Abitazione di tipo popolare disposta al piano secondo e così costituita:

piano secondo (3° f.t.) composta da cucina, soggiorno, due camere, disimpegno e bagno oltre balcone e wc esterno comune.

NCEU Foglio 4 Mappale 90 Subalterno 6 – A/4

Abitazione di tipo popolare disposta al piano secondo oltre locale sgombero al piano terra e così costituita:

piano Terra (1° f.t.) composta da locale sgombero.

Piano secondo (3° f.t.) composto da cucina, soggiorno, camera, oltre a balcone e wc esterno comune.

NCEU Foglio 4 Mappale 90 Subalterno 8 – A/4

Abitazione di tipo popolare disposta al piano terzo e così costituita:

piano terzo (4° f.t.) composto da cucina, due camere, disimpegno, oltre a balcone e wc esterno comune.

NCEU Foglio 4 Mappale 90 Subalterno 9 – A/4

Abitazione di tipo popolare disposta al piano terzo e così costituita:

piano terzo (4° f.t.) composto da cucina, quattro camere, e wc esterno comune.

NCEU Foglio 4 Mappale 90 Subalterno 10 – A/4

Abitazione di tipo popolare disposta al piano primo e così costituita:

piano primo (2° f.t.) composto da cucina, quattro camere, e wc esterno comune.

Il fabbricato presenta nel suo complesso le seguenti coerenze: Via Rocciamelone, mappale 82, mappale 89 e mappale 92 tutti appartenenti al foglio 4.

Completa la proprietà fabbricato secondario costituito da locale magazzino al piano terreno e da sovrastante sottotetto inabitabile e censito nel modo in cui segue:

NCEU Foglio 4 Mappale 87 Subalterno 111 graffato al mappale 89 - C/2

Locale deposito disposto al piano terra e primo, in fabbricato di due piani fuori terra e così costituito:

Piano terra (1° f.t.) composto da locale magazzino.

Piano primo (2° f.t.) composto da sottotetto inabitabile.

Detto fabbricato presenta nel suo complesso le seguenti coerenze: mappale 90, mappale 82, mappale 83, altre unità mapp. 87 e mappale 92, tutti appartenenti al Foglio 4.

Sono comprese nel pignoramento le ragioni di comproprietà che alle suddette unità immobiliari competono sull'area e sulle parti comuni del fabbricato che per legge, uso e destinazione, sono da ritenersi comuni.

Si rinvia, in ogni caso, a quanto riferito nella Relazione peritale per le caratteristiche costruttive del fabbricato e dei cespiti pignorati.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO/SPESE CONDOMINIALI

La Ctu rappresenta come non sussistano spese condominiali.

DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di esecuzione, siti in Susa (To), Via Francesco Rolando n. 42, costituiti da un edificio principale di civile abitazione elevato a quattro piani fuori terra ed una cantina accessoria al piano interrato, oltre area cortilizia di pertinenza e da fabbricato

secondario confinante ad esso a due piani fuori terra ad uso deposito, sono identificati catastalmente nel modo seguente:

NCEU Fg. 4, Mapp. 90, Sub. 1, cat. A/5, Piano T-S1, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita € 74,11

NCEU Fg. 4, Mapp. 90, Sub. 2, cat. A/5, Piano T-1, classe 2, consistenza vani 2,5, superficie catastale 74 mq, rendita € 61,97

NCEU Fg. 4, Mapp. 90, Sub. 5, cat. A/4, Piano 2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale 130 mq, rendita € 159,07

NCEU Fg. 4, Mapp. 90, Sub. 6, cat. A/4, Piano T-2, classe 1, consistenza vani 3,5, superficie catastale 80 mq, rendita € 86,76

NCEU Fg. 4, Mapp. 90, Sub. 8, cat. A/4, Piano 3, classe 1, consistenza vani 3, superficie catastale 51 mq, rendita € 74,37

NCEU Fg. 4, Mapp. 90, Sub. 9, cat. A/4, Piano 3, classe 1, consistenza vani 5,5, superficie catastale 122 mq, rendita € 136,34

NCEU Fg. 4, Mapp. 90, Sub. 10, cat. A/4, Piano 1, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale 126 mq, rendita € 123,95

NCEU Fg. 4, Mapp. 87, Sub. 111, graffato al mapp. 89, cat. C/2, Piano T-1, consistenza 109 mq, superficie catastale 77 mq, rendita € 242,06.

I dati risultanti dalla documentazione prodotta agli Atti ex art. 567 cpc corrispondono a quelli effettivi. Dalle verifiche effettuate dal perito presso gli Uffici competenti in sede di predisposizione dell'elaborato gli immobili pignorati risultavano a quella data in piena proprietà per la ragione di 1/1 alla parte eseguita.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il perito rappresenta come, alla data del sopralluogo, dopo verifica presso l'Agenzia delle

Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodati (DP II Torino – UT Susa, RIF. PROT. 38624 del 20/02/2026), gli immobili oggetto di esecuzione siano risultati liberi.

Il Giudice dell'Esecuzione ha già emesso ordine di liberazione a mezzo del custode (con spese a carico della procedura), nelle forme di cui all'art. 560 cpc.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DELL'IMMOBILE - GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dalla documentazione in atti (Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'esperto) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

I fabbricati insistenti sui mappali 90 e 89 del Foglio 4 risultano essere di antica costruzione.

Relativamente al locale magazzino al piano terra censito al NCEU Fg. 4 mapp. 87 sub. 111 (graffato mapp. 89) cat. C/2 non sono stati rinvenuti dall'Ufficio Tecnico titoli abilitativi.

Relativamente al fabbricato di civile abitazione, anch'esso di antica costruzione, a seguito dell'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Susa, sono state rinvenute le pratiche edilizie di seguito elencate:

-P.E. n. 114/1997 del 4 giugno 1997 prot. n. 7340 per “consolidamento soletta e creazione di bagno”;

-D.I.A. n. 5/2007 del 23 gennaio 2007 prot. n. 1431, denuncia inizio attività per “manutenzione straordinaria inerente migliorie igienico sanitarie, modifiche ai serramenti esistenti, ristrutturazione facciate e tetto” presentata dall'esecutata;

Con ordinanza n. 08 del 17/03/2008 il Comune ordinava la sospensione immediata dei lavori.

-D.I.A. n. 93/2008 del 16 maggio 2008 prot. n. 7494 per accertamento di conformità ai sensi

dell'art. 36 del DPR 380/08, denuncia inizio attività per *“conservazione opere, Modifiche ai serramenti esistenti, ristrutturazione facciate e tetto”* presentato dall'esecutata.

-D.I.A. n. 175/2008 del 10 novembre 2008 prot. n. 17159, denuncia inizio attività per manutenzione straordinaria di copertura consistente in *“risanamento tetto”* presentata dall'esecutata.

Al momento della redazione della perizia, per quanto riguarda il Piano Regolatore, il Comune di Susa si trovava in stato di *“salvaguardia”* avendo un piano vigente e una variante di piano adottata, per cui, per qualsiasi tipo di intervento, occorrerà considerare la condizione più restrittiva delle norme dei due piani, fino al momento della cogenza del nuovo piano.

Urbanisticamente gli edifici, di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione, ricadono sul piano regolatore vigente, in area Residenziale di Centro Storico CS.

Sempre sotto il profilo urbanistico il Ctu specifica che gli edifici di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione ricadono sulla variante di piano regolatore approvata, in zona degli insediamenti urbani aventi caratteri ambientali I.U.A. (cfr. pagg. 42-47 elaborato peritale, che qui devono intendersi riportate e trascritte).

REGOLARITA' EDILIZIA

I fabbricati oggetto di esecuzione versano oggi in totale stato di abbandono e degrado, con porzioni inaccessibili e pericolanti. Al momento del sopralluogo, per ragioni di sicurezza, non è stato possibile accedere in parte nelle unità del piano secondo (3° f.t.) e, totalmente, alle unità del piano terzo (4° f.t.).

Per tale motivo il perito ha ritenuto ragionevole ipotizzare, sulla scorta di quanto potuto visionare per gli altri piani, che lo stato visionato sia corrispondente allo stato di fatto riportato nella sanatoria di cui alla PE 93/2008. Precisa, tuttavia, che al momento del

sopralluogo risultavano eseguite alcune lavorazioni previste a progetto col medesimo titolo per alcune unità abitative.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'esperto) risulta quanto segue.

Dal punto di vista della regolarità catastale, il perito segnala che occorrerà procedere ad aggiornamento conformemente agli elaborati di cui alla PE 93/2008, ed indica i relativi costi tecnici presunti, incluse imposte.

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.

Per maggiori dettagli su irregolarità edilizie, urbanistiche e catastali del compendio immobiliare e dei singoli lotti, si invita comunque alla consultazione dell'elaborato peritale.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico in materia edilizia) e all'art. 40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Si richiama, in ogni caso, integralmente la CTU, alla cui lettura si rimanda.

Si precisa che, ricorrendone i presupposti, la presente vendita potrà essere soggetta ad Iva, con le ordinarie aliquote di legge.

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 di attestato di prestazione energetica, che agli atti risulta

che gli immobili oggetto di vendita non siano dotati di detto attestato, con la precisazione di cui alla pag. 48 di perizia sul punto, da cui si evince che per il locale deposito non è necessario produrre il Certificato di prestazione energetica ai sensi dell'art. 3 del d.lgs. 192/05 e smi.

FORMALITA' NON CANCELLABILI

Si segnala che quanto oggetto di vendita risulta gravato dalla seguente formalità non cancellabile in forza di decreto di trasferimento: domanda giudiziale relativa a procedimento estinto trascritta in data 27/04/2015 ai numeri Rg 2460/Rp 1944.

SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 LEGGE 178/2020 (Legge di Bilancio)

L'esperto ha rappresentato come l'immobile non ricada nella casistica di applicabilità della citata Legge.

La vendita viene effettuata sotto l'osservanza delle norme di legge e delle disposizioni contenute negli atti di provenienza: alla parte esecutata per la piena proprietà in forza di Atto di compravendita a rogito Notaio Alberto Morano in data 08 giugno 2006 Rep. n. 46668/20320, trascrizione del 22 giugno 2006 al Reg. Gen. n. 6427 Reg. Part. n. 4380 per quanto concerne gli immobili oggetto di esecuzione censiti al NCEU Foglio 4, Mappale 90, Subb. 1-2-5-6-8-9-10 – Via Francesco Rolando n. 42 – Susa (TO) nonchè in forza di Atto di compravendita a rogito Notaio Alberto Morano in data 17 novembre 2006 Rep. n. 47427/20943, trascrizione del 30 novembre 2006 al Reg. Gen. n. 12302 Reg. Part. n. 8189 per quanto concerne l'immobile oggetto di esecuzione censito al NCEU Foglio 4, Mappale 87 Sub. 111 graffato mapp. 89, nonché in osservanza di tutte le altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente trascritti e riportati con particolare riferimento

a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato di stima in atti.

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO si legga, infra (punto B.4), per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario e di pagamento ai sensi della legge speciale.

ULTERIORI PRECISAZIONI

Gli immobili vengono 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 particolare riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal Dpr 380/2001, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c.) con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita forzata 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 o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivati dall'eventuale necessità di adeguamento degli 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 comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima ed al quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: €. 93.900,00=;

OFFERTA MINIMA: €. 70.425,00=;

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: €. 1.000,00=;

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 30 novembre 2026 ore 12:00;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 01 dicembre 2026 ore 15:30

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: presso lo studio del professionista delegato in Torino, Corso Rosselli 44, piano primo scala dx.

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN C.C. PER IL DEPOSITO CAUZIONE: IT 11 D 02008 01116 000107458413 (c.c. intestato a Esecuzione immobiliare 6/2026 RGE. Tribunale di Torino Avv. Volta Cristina Maria, presso Unicredit S.p.a. Agenzia 16 Torino).

GESTORE DELLA VENDITA: Gruppo Edicom Spa

Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 04 dicembre 2026 ore 16:00 (salvo auto-estensione).

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

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il Professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita per i lotti invenduti 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..

.....
-A-

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 - CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti ex lege, può partecipare alla vendita. L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso.

A.2 - PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di "posta elettronica certificata" dell'offerente.

La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da distinte fasi ovvero:

1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;
2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui infra);
3. invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita è pubblicato il **"Manuale utente per l'invio dell'offerta"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione.

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

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

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.

Una volta inviata l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

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

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

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore entro le ore 12:00 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12 del giorno di cui sopra.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 32/2015, deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento **non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta)** con la precisazione che nel caso in cui all'udienza di deliberazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

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

- = copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;
- = copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;
- = copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;

= copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;

= copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;

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

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

Indicazioni particolari:

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

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

A.4 - CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso – cd. Offerta minima - e quindi non inferiore ad €. 70.425,00=) deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a Esecuzione immobiliare 6/2026 RGE. Tribunale di Torino Avv. Volta Cristina Maria, presso Unicredit S.p.a. Agenzia 16 Torino (v. IBAN ut supra: IT 11 D 02008 01116 000107458413).

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte (**30 novembre 2026 ore 12**). Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto

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 (attualmente € 16,00). 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

L'immobile è affidato in custodia al sottoscritto professionista delegato, Avv. Cristina Volta, il quale si avvale, quale propria ausiliaria nell'espletamento delle attività di custodia, dell'Avv. Alessandra Vacca.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il professionista delegato ai seguenti recapiti: mail: cristinamaria.volta@libero.it; telefono: 011502619/3389139721, 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.

Si precisa, in ogni caso, che le visite richieste dagli interessati potranno essere fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9,00 alle ore 19,00 e il sabato dalle ore 9,00 alle ore 13,00, previo accordo con il custode.

N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.

- 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, Corso Rosselli 44, piano primo scala dx.

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 Torino, Corso Rosselli 44, piano primo scala dx.

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 01 dicembre 2026 alle ore 15.30. 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 **01 dicembre 2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche**, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio, il giorno **04 dicembre 2026 ore 16** (salvo periodo di auto-estensione, ut infra); 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 **04 dicembre 2026 alle ore 16** (salvo periodo di auto-estensione).

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, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione (IT 11 D 02008 01116 000107458413). Ai fini della tempestività varrà la data di accredito sul conto corrente della procedura.

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al sottoscritto professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e del fondo spese. In

assenza di tale comunicazione, lo scrivente verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta

CON ART. 41 TUB

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.

SENZA ART. 41 TUB

L'aggiudicatario dovrà versare nel 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 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.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati pubblicati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima della vendita;
- 2] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante in forma integrale e per estratto unitamente alla perizia in atti sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net e www.asteannunci.it.

Torino, 24 luglio 2026

Il professionista delegato

Avv. Cristina Volta