TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 639/2025**

Il Professionista delegato, avvocato Maria Teresa FAVULLI, con studio in Torino, via Stefano Clemente n. 22, nominato dal G.E., dott.ssa Silvia SEMINI, con ordinanza in data 21 ottobre 2026 in sostituzione del Notaio delegato Emanuela LAZZERINI, a parziale modifica dell'ordinanza di delega del 21 gennaio 2026, che per il resto deve intendersi quivi confermata,

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 del seguente immobile:

LOTTO UNICO

In Comune di **Torino (TO), località Villaretto**, **ora via Giorgio Ferrini 43-45**, nel complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica di civile abitazione, elevati a tre piani fuori terra oltre un piano interrato, avente accesso pedonale dalla strada comunale del Villaretto (ora via Giorgio Ferrini 43, interno 6 (sei) scale A -B - C - D - E - F - G - H, interno 8 (otto) scale A - B - C - D - E e accesso carraio dall'interno 6/A, denominato CONDOMINIO IL CASCINALE, con riferimento precisamente:

con accesso pedonale dal civico numero 43 interno 8 (otto) scala A:

-a) al piano terreno (1^ f.t.), appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, servizio e porzioni di giardino antistante e retrostante i locali stessi, meglio individuato con il numero 2 (due) nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al regolamento di condomino di cui infra;

confini: vano scala e ascensore, appartamento e giardino "l", strada comunale del Villaretto (ora via Giorgio Ferrini), unità immobiliare "3" e passaggio comune;

-b) al piano interrato (1^ s.t.) avente accesso dal piano soprastante a mezzo di scala a chiocciola un locale di sgombero con disimpegno, meglio individuato con la sigla "t2" (tdue) nella pianta del piano allegata alla sopracitata planimetria;

-al piano interrato (1^ s.t.) un locale ad uso autorimessa meglio individuato con il numero "2" (due) nella pianta del relativo piano compresa nella sopracitata planimetria, formante unico corpo con il locale di sgombero suddetto;

confini: area di manovra, vani scala ed ascensore, cantine numeri c10 – c11 – c18 bis – c18, sottosuolo strada comunale dele Villaretto (ora via Giorgio Ferrini), locali di sgombero t3 e autorimessa 3.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Le unità in oggetto sono inserite in contesto condominiale con regolamento di condominio pubblicato a rogito notaio Giuseppe MOLINO di Torino in data 21/12/2010 rep. 1835/1338 registrato a Ufficio

delle Entrate di Rivoli in data 04/01/2011 al numero 12, trascritto presso l'Agenzia Entrata di Torino servizio di pubblicità immobiliare in data 05/01/2011 ai numeri 121246/37172.

Alle unità immobiliari spettano: 28,91/1000 (ventotto virgola novantuno millesimi) per i locali di cui al punto a) abitazione;

3,80/1000 (tre virgola ottanta millesimi) per i locali di cui al punto b) autorimessa di comproprietà; il tutto sulle parti comuni tabella A.

Di detto regolamento si segnala in particolare: art. 5 norme generali sui diritti, vincoli, servitù; 6 norme generali sulle innovazioni nelle proprietà esclusive; 7 parti di proprietà esclusiva; 8 parti di proprietà comune; 9 parti insistenti sulla proprietà privata; 10 uso delle proprietà esclusive; 11 manutenzione delle proprietà esclusive; 12 manutenzione delle opere di proprietà comune insistenti sulle proprietà esclusive; 13 destinazioni consentite o vietate nei singoli locali.

Sussistono inoltre:

- convenzione edilizia a rogito notaio Aldo SCARABOSIO di Torino in data 04/11/1997 rep. 109626/30376 trascritta in data 25/11/1997 ai numeri 28403/18564;
- modifica alla convenzione predetta a rogito notaio Aldo SCARABOSIO di Torino in
- data 21/07/1998 rep. 111022/31097 trascritta in data 30/07/1998 ai numeri 21621/14130;
- modifica alla convenzione predetta a rogito notaio Aldo SCARABOSIO di Torino in data 18/04/2000 rep. 114459/32879 trascritta in data 30/07/1998 ai numeri 15962/9497;
- convenzione di attuazione di programma integrato ex legge regionale 18/96 a rogito notaio Aldo SCARABOSIO di Torino in data 15/12/2003 rep. 119672/36089 trascritta in data 30/12/2003 ai numeri 64678/42422;
- convenzione di attuazione di programma integrato ambito Villaretto ex Legge regionale 18/96 a rogito notaio Aldo SCARABOSIO di Torino in data 21/03/2005 rep. 121246/37172 trascritta in data 30/03/2005 ai numeri 12931/7885.

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del **Comune di Torino** come segue:

*****Foglio **1005** numero **234** sub. **9** - Strada del Villaretto n. 204 scala A interno 8 Piano S1-T - z.c. 3 - cat. A/2 - classe 1- vani 6- r.c. euro 805,67

*****Foglio **1005** numero **234** sub. **40** - Strada del Villaretto n. 204 interno 6/A Piano S1 – z.c. 3 - cat. C/6 - classe 4 – MQ. 27- r.c. euro 145,02.

Il perito precisa che devono intendersi comprese anche le quote di comproprietà sui mappali foglio **1005** particella **234** subalterni:

1 (uno) piani S1-T;

2 (due) piano t;

7 (sette) piani S1 – T;

71 (settantuno) piano S1

comune a tutti i subalterni;

3 (tre) piani S1- T -1 - 2 (vano scala, comune ai subalterni 8, 9, 25, 26, 33, 34).

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Donato Boetto), risulta quanto segue:

Le planimetrie catastali (Allegato n° 3 - planimetrie) così come redatte del foglio 1005 particella 234 subalterni 9 - 40 corrispondono allo stato dei luoghi rilevato ma non assentito.

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde a quella indicata nei titoli di provenienza.

L'indirizzo catastale non è corretto; dovrà essere presentata variazione catastale e/o foglio osservazione per la sua corretta identificazione.

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.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il CTU dichiara che l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data 08/11/2017, registrato all' agenzia entrate di Torino DPT01 UT TORINO 3 ANNO 2017 SERIE 3T numero 12835, durata quattro anni (dal 01/02/2018 al 31/02/2022) con rinuncia del locatore alla facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza e non disdettato per la seconda scadenza come rilevato dal Custode giudiziario; pertanto il contratto è stato rinnovato per altri anni 4 scadente il 31/01/2030; canone pattuito € 8.400,00 (ottomila quattrocento/00) annui pari a € 700,00 (settecento/00) mensili in data 27/11/2017; sono inoltre a carico del conduttore le spese pari a € 150,00 (centocinquanta/00) mensili quale acconto sulle spese condominiali e di riscaldamento.

Veniva versata la somma di € 2.800,00 (duemilaottocento/00) pari a 4 mensilità a favore del locatore come deposito cauzionale infruttifero.

In ultimo veniva scelta l'opzione di tassazione "cedolare secca".

Pertanto l'immobile è occupato con titolo opponibile alla procedura.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

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

PRATICHE EDILIZIE

Il complesso immobiliare in oggetto, per la parte di impianto, è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967.

Seguentemente sono stati presentati:

Permesso di costruire numero 1/c/2008 in data 14/01/2008

Inizio lavori in data 08/02/2008.

Certificato di agibilità non presente

CONFORMITA' EDILIZIA

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Donato Boetto), sono state rilevate le seguenti difformità:

- fermo restando le difformità dell'intero compendio immobiliare meglio precisate nella allegata relazione "cronistoria titoli abilitativi", oggetto di regolarizzazione in corso di presentazione, per le unità immobiliari in oggetto, rispetto ai titoli abilitativi assentiti, si osserva come dal confronto con il rilievo di massima eseguito, le stesse risultano non conformi per le seguenti motivazioni:

abitazione: per quanto concerne la parte residenziale al piano terreno diversa disposizione della suddivisione interna dei locali.

piano interrato: sgombero e autorimessa: difformità di sagoma e dimensione oggetto della regolarizzazione precedentemente detta.

Le opere sopradescritte, riferite al piano terreno abitativo, possono essere regolarizzate mediante:

per quanto riguarda la parte abitativa, previa la presentazione di comunicazione inizio lavori asseverata in sanatoria (art. 6- bis Dpr 380/2001) e/o altro titolo richiesto dall'amministrazione comunale con sanzione minima pari a € 1.000,00 oltre a diritti di segreteria e costo del professionista incaricato della redazione della pratica); si stima complessivamente in via prudenziale un importo di circa € 4.000,00 totali.

Occorrerà comunque che l'aggiudicatario a sua cura e spesa previo incarico a tecnico di fiducia proceda alla definizione della stessa con il competente ufficio tecnico seguendo le prescrizioni dallo stesso dettate e in difetto, al ripristino di quanto non assentibile, considerando altresì le eventuali tolleranze costruttive come disposto dall'art. 34 D.p.r. 380/2001 (Testo unico edilizia TUE).

Per quanto concerne le parti comuni, stante la complessità della pratica (in essere dal 26/02/2004), il CTU dichiara di non poter attribuire esattamente un costo spettante pro quota agli immobili, sia come sanzioni, sia come oneri di urbanizzazione, sia come costi professionali; in via puramente indicativa e non vincolante il CTU ipotizza un costo di € 10.000,00. Si rinvia all'elaborato peritale agli atti.

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. a proprie esclusive cura e spese.

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 non risulta che l'immobile oggetto di vendita sia dotato del detto attestato.

SPESE CONDOMINIALI

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

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

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

ULTERIORI PRECISAZIONI

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessita 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: € 90.000,00 (novantamila/00 euro)

OFFERTA MINIMA: € 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/00 euro)

(75% del prezzo base)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: €. 3.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 05.02.2027 ore 12,30 con le precisazioni di cui *infra* (punto A.2);

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA (apertura buste, disamina offerte): 08.02.2027 ore 15.30

INIZIO GARA: 08.02.2027 ore 16.30, ovvero al termine dell'udienza di inizio operazioni di vendita, qualora questa dovesse protrarsi oltre l'orario sopra indicato;

TERMINE GARA: 11.02.2027 ore 16.30, salvo auto-estensione o inizio posticipato della gara come

sopra indicato, al fine comunque di garantire la durata di tre giorni della gara stessa.
All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva.

GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net S.p.a. – ***www.spazioaste.it*** -;
LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: TORINO, Via Stefano Clemente n.22

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO
IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: conto corrente bancario presso UniCredit Banca – Agenzia di Torino, Piazza Statuto n.9, intestato a "**Esec. Immob. 639/2025 R.G.E. -Avv. Favulli – Trib. Torino"** le cui coordinate IBAN sono: **IT 44 S 02008 01104 000107485010**

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 il termine di presentazione dell'offerta di cui sopra.

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

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

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 – Agenzia di Torino, Piazza Statuto n.9, le cui coordinate sono sopra indicate.

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.

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. 011/4329609) 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 all'**Istituto Vendite Giudiziarie di Torino** con uffici in Torino, corso Francia 81 (tel. 011482822; email: **richieste.visite@ivgpiemonte.it**; sito internet www.astagiudiziaria.com).

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto 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, via Stefano Clemente 22.**

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione sono effettuate presso il proprio studio in Torino via Stefano Clemente 22.

B.2 – OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero al normale indirizzo di "posta elettronica certificata" utilizzato per presentare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'inizio delle operazioni di vendita è indicato nel prospetto di cui sopra.

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) come sopra indicato; in caso di rilancio presentato nei 3 (tre) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 3 (tre) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

Alla scadenza del termine della gara o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata per il giorno sopra indicato l'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

Tutti i partecipanti riceveranno, dal gestore della vendita telematica, comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

B.3 – DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE E DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario, entro il versamento del saldo prezzo, dovrà dichiarare:

a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;

b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio);

c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio (si veda il punto B.5 per il dettaglio);

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo in unica soluzione entro il termine indicato nell'offerta.

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).

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.

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

- a) almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita, pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria secondo le specifiche tecniche consultabili sullo stesso portale (pubblicazione che sostituirà la pubblicazione dell'avviso di vendita sull'albo del Tribunale);
- b) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet: "*www.astalegale.net*", "*www.astegiudiziarie.it*" e "*www.tribunale.torino.giustizia.it*".

Torino, lì 17 novembre 2026

Il Professionista delegato

(Avv. Maria Teresa FAVULLI)

MARIA TERESA
FAVULLI
18.11.2026 19:22:55
GMT+01:00