Avv. Alice Fausti
Via Manara 6 Torino 10133
Tel. 011/6599398 – fax 011/19033076
alicefausti@pec.ordineavvocatitorino.it
alicefausti@studiolegalemalabaila.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
PRIMO AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 315/2025

Il professionista delegato Avv. Alice Fausti con studio in Torino, Via Manara 6, nominato dal G.E. dott.ssa Ivana Peila con ordinanza in data 18.2.2026 e con successiva remissione in termini del 29.9.2026,

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 proprietà del seguente immobile:

LOTTO 1°

Sito nel Comune di Torino, Via Mondrone n. 20, piena proprietà 1/1:

ALLOGGIO AL PIANO QUARTO (5° F.T.) composto da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno e una camera da letto. L'ingresso all'appartamento è dato dal vano scala comune ove è presente l'ascensore; l'appartamento ha due arie la prima su cortile comune e la seconda sul Corso Benedetto Brin. E' presente un balcone prospiciente il tinello con affaccio sul cortile comune. Coerenze ALLOGGIO: L'alloggio è posto alle coerenze: in senso orario alloggio "11" della scala C, Corso Brin, alloggio "10" della scala B, cortile comune e scala comune.

CANTINA AL PIANO INTERRATO composta da un unico locale con accesso dal corridoio comune.

Coerenze CANTINA: La cantina è posta alle coerenze: in senso orario cantina "14", corridoio comune, cantina "12" e di nuovo corridoio comune.

Alloggio e cantina sono distinti rispettivamente nel Regolamento di Condominio a rogito Notaio PENAZZO di Torino del 26/11/1955 rep. 32192/3089 registrato a Chivasso il 1/12/1955 al n.ro 963 con i n.ri "10" del piano quarto (l'alloggio), "13" del piano interrato (la cantina).

L'immobile pignorato si trova in zona semiperiferica di TORINO e precisamente nel quartiere "Madonna di Campagna" nella Borgata Tesso facente parte della Circoscrizione 5. Il quartiere è ubicato in un ambito urbano caratterizzato da un tessuto edilizio residenziale risalente alla metà degli anni '60 disposto in aggregati continui chiusi e palazzine isolate. E' una zona sufficientemente servita con un tessuto prevalentemente residenziale. La posizione è particolarmente vantaggiosa per chi desidera vivere in una zona ben collegata e completa di servizi: in pochi minuti si raggiungono bar, tabaccherie, il Centro Commerciale Parco Dora e le estese aree verdi del parco, oltre alla fermata "Brin", che garantisce collegamenti agevoli verso la zona nord di Torino, la stazione di Porta Susa e il centro città. L'alloggio in esame si trova al piano quarto (5° pft) della manica a otto livelli facente parte di un edificio residenziale posto tra le vie pubbliche Corso Benedetto Brin-Via Mondrone-Via Ciaramella ed ha accesso dalla scala di Via Mondrone 20. Trattasi di una costruzione risalente ai primi anni '60 improntata ad un progetto unitario e composizione architettonica regolare, con facciate rivestite parte a intonaco a civile, parte in mattoni paramano e parte con marmo. Gli infissi sono in legno originali risalenti alla costruzione dell'edificio con vetri semplici e tapparelle avvolgibili in materiale plastico. Il tutto in condizioni di manutenzione scadente. L'androne di ingresso del civico 20 della Via Mondrone è di normali dimensioni e dà accesso alla scala (dotata di ascensore) che conduce ai piani superiori.

I materiali sono quelli tipici delle case anni '60. Dall'ingresso comune del piano rialzato si accede, per mezzo della scala condominiale, al pianerottolo del piano quarto che dà accesso all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva. Dalla porta di accesso si accede al piccolo disimpegno e da questo, mediante open space, direttamente alla cucina al soggiorno e agli accessi della camera e

del bagno. Il bagno è dotato di finestra verso il Corso Brin, non risulta essere disimpegnato sul resto dell'appartamento.
L'angolo cottura posto nella cucina ha gli attacchi per il lavandino incassato nel mobile con fornello a gas. Tutto l'appartamento è pavimentato con piastrelle in ceramica a tinta grigio chiaro della dimensione di cm 40/40 ad eccezione del bagno pavimentato con piastrelle di ceramica a tinta marrone chiaro della dimensione di cm 20/30 e rivestimento murario di altezza circa mt. 2,60 sempre realizzato con piastrelle di ceramica a tinta grigio chiaro della dimensione di cm 20/30 con alcuni inserti floreali. Il tutto con doppia aria di esposizione.
Il bagno, di normali dimensioni, è dotato di sanitari completi ad eccezione del lavabo che al momento non risulta montato pur avendo gli attacchi di carico e scarico; sono presenti tazza, bidet e doccia: i sanitari presenti sono dotati di miscelatori monocomando.
Il riscaldamento è centralizzato condominiale e i radiatori sono in ghisa. La produzione dell'acqua calda si ha per mezzo di caldaia autonoma a gas metano. Gli impianti elettrici ed idraulici sono in normali condizioni di manutenzione e risultano al momento perfettamente funzionanti ed idonei allo scopo tranne il lavabo che non risulta installato.
Sanitari, rubinetterie e finiture (pavimentazione e rivestimento) sono in normale stato di manutenzione e conservazione e risalenti all'epoca della costruzione dello stabile. Le porte interne di camera e bagno sono ad anta unica a battente in legno tamburato e specchiatura in vetro stampato tipo inglesina. Si precisa, come indicato dal CTU, che in tempi non noti sono stati rimossi i tramezzi posti a separazione tra disimpegno, soggiorno e cucina. La porta di ingresso, blindata, è stata sostituita recentemente.
I serramenti esterni sono in legno con vetri semplici risalenti all'epoca di costruzione dello stabile.
La cantina in esame si trova al piano interrato ed ha accesso dal corridoio comune condominiale della scala "C" e non è dotata di alcun impianto ad eccezione di impianto elettrico di illuminazione.
La porta di accesso è realizzata con serramento in legno risalente all'epoca di costruzione dello stabile ed il pavimento è in battuto di cls.

LOTTO 2°

Sito nel Comune di Torino, Via Mondrone n. 20, piena proprietà 1/1:
MAGAZZINO composto da unico locale con accesso dal cortile comune; il magazzino, posto al piano interrato a cielo aperto, ha accesso dal civico 20 A della Via Mondrone e ha tre arie tutte prospicienti il cortile comune.
Il magazzino è posto alle coerenze: in senso orario cortile comune a tre lati e terrapieno altra proprietà.
Il magazzino è distinto nel Regolamento di Condominio a rogito Notaio PENAZZO di Torino del 26/11/1955 rep. 32192/3089 registrato a Chivasso il 1/12/1955 al n- 963, senza identificativo del piano interrato.
Il magazzino oggetto della presente procedura esecutiva si trova nel cortile a cielo aperto posto al piano interrato ed ha accesso da rampa carraia dalla Via Mondrone civico 20/A e non è dotato di alcun impianto ad eccezione di impianto elettrico di illuminazione. Il portone di accesso al magazzino è realizzato con serramento in ferro e vetro semplice e sono presenti numero tre finestre realizzate sempre in ferro e vetro semplice, il tutto risalente all'epoca di costruzione dello stabile. Il pavimento è realizzato con battuto di cls. Nel magazzino è presente una piccola fossa coperta da coperchio metallico apribile.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio a rogito Notaio PENAZZO di Torino del 26/11/1955 rep. 32192/3089 registrato a Chivasso il 1/12/1955 al n. 963.

DATI CATASTALI

1° LOTTO: (appartamento con cantina) sito in Torino, Via Mondrone n. 20:
-ALLOGGIO: foglio 1125, particella 259, sub. 92, z.c. 2, P 4°, cat. A/3, cl. 3, consistenza vani 4,5, sup. cat. 74 mq (totale escluse aree scoperte mq 73), rendita € 708,84;

-CANTINA: foglio 1125, particella 259, sub. 93, zc 2, P S1, cat. C/2, cl 1, consistenza 8 mq, sup. cat. mq 5, rendita € 16,53.

2° LOTTO: (magazzino) sito in Torino, Via Mondrone n. 20:

-MAGAZZINO: foglio 1125, particella 261, zc 2, P S1, cat. C/2, cl 5, consistenza mq 19, sup. cat. 23 mq., rendita catastale € 73,60.

CONFORMITA' CATASTALE

Come indicato dal CTU all'interno della perizia, dopo aver constatato la mancanza della planimetria catastale di alloggio e cantina ha provveduto a verificare la corrispondenza grafica mediante rilievi diretti in loco e la corrispondenza con la provenienza tra atto notarile, regolamento di condominio e stato di occupazione.

Successivamente ha provveduto alla redazione ed alla presentazione delle denunce catastali di aggiornamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come indicato all'interno della perizia da parte del CTU ad oggi l'immobile pignorato risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c..

Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Geom. Claudio Celano) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

L'edificio compendiante gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare risulta essere stata costruito in forza del permesso di costruire n. 1049/1956 rilasciato in data 28/12/1956 protocollo 1956-1-10111 e oggetto di successiva variante in forza della licenza edilizia n. 2490/1960 rilasciata in data 18/11/1960 protocollo 1960-1-10757.

Non risultano ulteriori pratiche edilizie e nessuna afferente all'alloggio in oggetto.

SITUAZIONE EDILIZIA - URBANISTICA

L'alloggio oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, a seguito del sopralluogo effettuato da parte del CTU e come dallo stesso indicato in perizia, non risulta essere regolare dal punto di vista edilizio e urbanistico sulla base del riscontro della licenza originale di costruzione e successiva variante, in quanto manca la separazione del bagno dal resto dell'appartamento situazione che fa venir meno il disimpegno del bagno secondo i vigenti regolamenti edilizi.

Tale situazione di abusivismo, così come indicato dal CTU, è sanabile con il ripristino di nuovo tramezzo a separazione di corridoio con soggiorno e cucina con posa di serramenti interni compresi di stipite e falso telaio e sono necessarie pratiche edilizie da presentare presso l'ufficio tecnico del comune di Torino. Il CTU, per la risoluzione della problematica ha stimato i costi di ripristino partizioni interne (in muratura o cartongesso) e dei serramenti in circa euro 4.500,00 tutto compreso (costo fornitura materiale e posa in loco).

Tale pratica, così come indicato dal CTU in perizia, prevede la presentazione di CILA per opere interne e successiva presentazione della variazione catastale con un costo professionale presunto di euro 1.500,00 oneri compresi.

Sulla base delle indagini svolte dal CTU presso l'archivio edilizio del comune di Torino l'immobile risulta essere dotato di abitabilità n. 619/1964 protocollo 1959-2-40041 rilasciata in data 12/2/1964.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, dagli accertamenti eseguiti dal CTU sul portale SIPEE della Regione Piemonte, che non risulta essere presente ad oggi un valido certificato di Attestazione di prestazione energetica.

SPESE CONDOMINIALI

Dall'esame delle tabelle allegate al regolamento di condominio il CTU ha desunto che l'alloggio, la cantina ed il magazzino immobili oggetto di pignoramento, distinti con il n. "10"(alloggio), n. "13" (la cantina) e senza sigla il magazzino sulle planimetrie dei rispettivi piani allegate all'atto di deposito del Regolamento di Condominio a rogito Notaio PENAZZO di Torino del 26/11/1955 rep 32192/3089 hanno le seguenti carature millesimali:

Alloggio e cantina:

- ripartizione spese generali m/m 20,60;

Magazzino:

- ripartizione spese generali m/m -/-;

Lo studio di amministrazione ha rilasciato al CTU la documentazione relativa alla gestione ordinaria a consuntivo 2024-2025 dalla quale emergono debiti condominiali, afferenti all'immobile oggetto di perizia, che ammontano a euro 8.926,29 come da dichiarazione dell'amministrazione aggiornata al 9/12/2025.

Dall'analisi effettuata dal CTU, non risultando diversamente disciplinato sul regolamento di condominio, è opportuno precisare che ai sensi dell'art. 63 comma IV delle disposizioni di attuazione del codice civile *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"* il decreto di trasferimento.

E' consigliabile che il soggetto interessato ad acquistare la proprietà delle unità immobiliari pignorate, verifichi preliminarmente lo stato del debito in prossimità dell'asta, al fine di essere edotto sulle reali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento.

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..

PROVENIENZA

Lotto 1° alloggio e cantina:

Ai soggetti esecutati l'immobile di cui è vendita è pervenuto in forza di atto di compravendita rogito notaio MORANO del 27/7/2007 rep 48568/21812

Precedentemente in forza di atto rogito notaio LATTANZI di Torino del 3/12/1992 rep 40495.

Lotto 2° magazzino:

Ai soggetti esecutati l'immobile di cui è vendita è pervenuto in forza di atto rogito notaio MORANO del 27/7/2007 rep 48568/21812.

Precedentemente in forza di atto rogito notaio PENAZZO di Torino del 27/2/1956 rep 1519.

FORMALITA'

ISCRIZIONI:

1) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo rogito Notaio MORANO ALBERTO in data 27/7/2007 Rep. n. 48569/21813;

TRASCRIZIONE:

1) pignoramento immobiliare emesso da UNEP in data 7/11/2008, Rep. n. 22616/2008;
2) pignoramento immobiliare emesso da UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI TORINO in data 25/9/2024, Rep. n. 22345/2024;

3) pignoramento immobiliare emesso da UNEP in data 5/5/2025, Rep. n. 9723/2025;
4) domanda di divisione giudiziale del 20/5/2025, Rep. n. 3238/2025.

FORMALITA' NON CANCELLABILI
Si segnala che non costituisce formalità di pregiudizio la domanda di divisione giudiziale del 20/5/2025, Rep. n. 3238/2025 (si dà atto che con sentenza del Tribunale di Torino, n. 3465/2026, è stata disposta la cancellazione della domanda di divisione).

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 necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

***

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO 1° ALLOGGIO E CANTINA

PREZZO BASE: € 55.000,00 (eurocinquantacinquemila/00)
OFFERTA MINIMA: € 41.250,00 (euroquarantunomiladuecentocinquanta/00)
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00 (euromille/00)

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 1 FEBBRAIO 2027 ore 10:00 con le precisazioni di cui infra;
DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 2 FEBBRAIO 2027 ore 10:00
LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Torino, Via Manara n. 6 presso lo studio del professionista delegato Avv. Alice Fausti

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO
IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IBAN IT28J0326801016052533257180

GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net S.p.A. – www.spazioaste.it
PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE

LOTTO 2° MAGAZZINO

PREZZO BASE: € 21.850,00 (euroventunomilaottocentocinquanta/00)
OFFERTA MINIMA: € 16.400,00 (eurosedicimilaquattrocento/00)
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00 (euromille/00)

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 1 FEBBRAIO 2027 ore 10:30 con le precisazioni di cui infra;
DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 2 FEBBRAIO 2027 ore 10:30
LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Torino, Via Manara n. 6 presso lo studio del professionista delegato Avv. Roberta Malabaila

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO
IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IBAN IT28J0326801016052533257180

GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net S.p.A. - www.spazioaste.it
PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE

- A -
CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.
Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti *ex lege*, può partecipare alla vendita.
L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso.

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA
L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di "posta elettronica certificata" dell'offerente.
La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da distinte fasi ovvero:
1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;
2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui infra);
3. invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita è pubblicato il "**Manuale utente per l'invio dell'offerta"** messo a disposizione dal Ministero 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.

<u>Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:</u>
= 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.
Per il LOTTO 1° (ALLOGGIO E CANTINA)
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 10:00 del 1 FEBBRAIO 2027. .
Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 10:00 del giorno di cui sopra.
Per il LOTTO 2° (MAGAZZINO)
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 10:30 del 1 FEBBRAIO 2027. .
Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 10:30 del giorno di cui sopra.
Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA
L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 32/2015, deve contenere:
a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento **non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta)** con la precisazione che nel caso in cui all'udienza di delibazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa,

quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

All'offerta devono essere allegati a pena di inammissibilità i seguenti documenti:
= copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;
= copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;
= copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;
= copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;
= copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;
= copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata".
I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

Indicazioni particolari:
= se l'offerente è **minorenne,** l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto **incapace,** l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale.
= gli **avvocati** possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.. Si precisa fin d'ora che nel caso di offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

A.4 – CAUZIONE
La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Banca Sella S.p.A., le cui coordinate sono: IBAN IT28J0326801016052533257180, intestato a "Esecuzione Immobiliare rge 315/2025".
Per il LOTTO 1° (ALLOGGIO E CANTINA)
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 (1 FEBBRAIO 2027ore 10.00).
Per il LOTTO 2° (MAGAZZINO)
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 (1 FEBBRAIO 2027ore 10.30).

ATTENZIONE: Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione "Versamento cauzione per il lotto n……" (indicare espressamente se trattasi del lotto 1 o del lotto 2) 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; e-mail: 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 Manara n. 6.
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 lo studio del professionista delegato in Torino, Via Manara n. 6 nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 15:00 alle ore 19:00. .

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.

Per il LOTTO 1° (ALLOGGIO E CANTINA)

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno 2 FEBBRAIO 2027 alle ore 10:00.

Per il LOTTO 2° (MAGAZZINO)

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno 2 FEBBRAIO 2027 alle ore 10:30.

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, per entrambi i lotti, avrà durata di giorni 3 (tre) e avrà, quindi, per il **lotto 1 inizio il giorno 2 FEBBRAIO 2027 ore 10.00 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio e, quindi, il 5 FEBBRAIO 2027 ore 10:00** e per il per il **lotto 2 inizio il giorno 2 FEBBRAIO 2027 ore 10.30 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio e, quindi, il 5 FEBBRAIO 2027 ore 10:30**.

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, e precisamente:

Per il LOTTO 1° (ALLOGGIO E CANTINA) all'udienza fissata per il giorno 5 FEBBRAIO

2027 alle ore 10:00.
Per il LOTTO 2° (MAGAZZINO) all'udienza fissata per il giorno 5 FEBBRAIO 2027 alle ore 10:30.
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, così come il fondo spese indicato dal professionista delegato.

IN PRESENZA DI CREDITORE FONDIARIO:
In caso di richiesta ex art. 41 d.lgs. 01.09.1993 n. 385 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario al più tardi all'udienza in cui è disposta l'aggiudicazione di ogni singolo lotto, quest'ultimo dovrà depositare con modalità telematica, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, 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, nella misura del 20 % del prezzo di aggiudicazione.
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 del fondo spese versata 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.

IN ASSENZA DI CREDITORE FONDIARIO:
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, nella misura del 20 % del prezzo di aggiudicazione.
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 del fondo spese versata 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, **nel termine fissato per il versamento del prezzo**.

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.

Ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata. Pertanto, gli eventuali aggiudicatari interessati all'applicazione di detta norma dovranno far pervenire al professionista delegato, in tempo utile per la menzione nel decreto di trasferimento, copia autentica del contratto di finanziamento stipulato con la Banca.

* * * *

La pubblicità del presente avviso sarà effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge:
= almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.torino.it.

Torino, lì 20.10.2026
Il professionista delegato
Avv. Alice Fausti