

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Seconda Civile

AVVISO DI VENDITA

Nel giudizio di divisione giudiziale n. **R.G. 16583 del 2024** il Professionista Delegato, avvocato Maria Teresa FAVULLI, delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 788 terzo comma c.p.c., dal G.I., dott.ssa Paola DEMARIA con ordinanza di delega in data 28 settembre 2025, in rettifica del precedente avviso di vendita notificato alle parti in data 15 gennaio 2026, che viene annullato e sostituito dal presente avviso,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

della piena proprietà dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

In **Comune di CESANA TORINESE (TO)**, unità immobiliare facente parte dello stabile sito alla **via (vicolo) Armand numero civico 2**, e con riferimento all'atto di vendita, a rogito Notaio Antonio PORTERA di cui *infra*, e all'elaborato peritale, a firma dell'architetto Massimo BONIFANTI, e precisamente, forma oggetto della presente vendita:

-a) al piano interrato: locale ad uso laboratorio con retro, locale di sgombero, ripostiglio e cantina, salvo veriori.

Il tutto posto alle seguenti coerenze: via Armand, proprietà di terzi, cortile comune e ancora proprietà di terzi, salvo veriori e come meglio in fatto.

Il perito precisa che allo stato attuale l'immobile si presenta come ambiente unico con finiture al grezzo, con dispone di locale servizi, non vi sono tramezzature interne, non vi è impianto di riscaldamento, non vi è impianto elettrico e verso l'adiacente "Condominio box" manca il portone d'ingresso di separazione e una consistente porzione muraria. L'impianto ascensore non risulta attivato.

Lo stato conservativo del bene risulta da completare sia dal punto di vista amministrativo che costruttivo.

La superficie commerciale del cespite immobiliare è di circa mq 120,50. Si rinvia, in ogni caso, a quanto riferito dal CTU nell'elaborato peritale.

TITOLO DI PROVENIENZA

Il tutto così come pervenne ai comproprietari in forza di atto di compravendita, a rogito Notaio Antonio PORTERA, Notaio in Cherasco (TO) in data 05 maggio 2005, repertorio numero 17597, raccolta numero 1582 debitamente registrato il 25 maggio 2005 al nr. 685 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, in data 27 maggio 2005, ai numeri r.g./r.p. 5332/3951.

La presente vendita è inoltre fatta, per quanto possa occorrere, sotto l'osservanza di tutti i patti, vincoli, servitù, clausole e condizioni di cui al citato atto di provenienza ed agli atti ivi richiamati, qui da intendersi

per integralmente trascritti e riportati ove non derogati. Ed, in particolare, con espresso riferimento:

- ≡ Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Susa in data 16 ottobre 1997 al n. 51 vol. 808 e trascritta in Conservatoria RR II di Susa in data 28 maggio 1999 ai numeri r_{g.}/r_p 3561/2400 rettificata con Denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Susa in data 8 marzo 2005 ed ivi classificata al n. 4 vol. 849 trascritta presso la in Conservatoria RR II di Susa in data 01 aprile 2005 ai numeri r_{g.}/r_p 3166/2367 ed integrata con denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Susa il 15 marzo 2005 al n.10 Vol. 849 trascritta in Conservatoria RR II di Susa in data 01 aprile 2005 ai numeri r_{g.}/r_p 3172/2373.
- ≡ Eredità devoluta e regolata da Testamento Pubblico in data 9 luglio 1994 attivato con Verbale rogito Notaio Giuseppe Sbarrato di Settimo Torinese (TO) in data 27 giugno 1997, numero 74.520/15.724 di Repertorio, registrato a Torino il 9 luglio 1997 al n. 18717 e trascritto a Susa il 31 luglio 1997 ai numeri r_{g.}/r_p 4133/3106, preceduto da altro Testamento Pubblico in data 20-21 aprile 1990 attivato con Verbale rogito Notaio Francesco Ferraris in data 17 settembre 1997, numero 18.711/7.001 di Repertorio, trascritto a Susa il 23 settembre 1997 ai numeri r_{g.}/r_p 4828/3633;
- ≡ Denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Ciriè in data 14 maggio 2003 classificata al n.39 Vol.1130 trascritta n Conservatoria RR II di Susa in data 17 ottobre 2003 ai numeri r_{g.}/r_p 9789/7541 e rinuncia all'eredità con atto rogito Notaio Aldo Annese di Susa in data 14 maggio 2003, numero 75.555/35.943 di Repertorio, registrato a Susa il 15 maggio 2003 al n. 254/S1. Eredità accettata tacitamente atto Notaio Antonino Portera del 05 maggio 2005, rep. 17.597/1582 trascritta presso la Conservatoria RR II di Susa in data 10 marzo 2014 ai numeri r_{g.}/r_p 1298/1025;
- ≡ Denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Susa in data 2 agosto 1995 ed ivi classificata al n. 47 vol. 796, trascritta presso la Conservatoria RR II di Susa in data 22 ottobre 1996 ai numeri r_{g.}/r_p 5419/4112;
- ≡ Eredità accettata tacitamente con atto Notaio Antonino Portera in data 05 maggio 2005 repertorio numero 17597, raccolta numero 1582, trascritto presso la Conservatoria RR II di Susa in data 10 marzo 2014 ai numeri r_{g.}/r_p 1297/1024.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Nella presente vendita sono comprese tutte le accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni e le quote di comproprietà, che competono sull'aerea e su tutte le parti del fabbricato, che sono da ritenersi comuni tra i condomini ai sensi di legge, uso, destinazione e vigenti regolamenti di condominio ove presenti ed in particolare il Regolamento di condominio a rogito Notaio Antonino PORTERA, in data 07 dicembre 2010, rep. 20529/2850 debitamente registrato, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, in data 28 dicembre 2010, ai numeri r_{g.}/r_p. 9820/7188, del quale si

richiamano espressamente tutte le condizioni, servitù e pattuizioni ivi contenute.

Il CTU riferisce che l'unità immobiliare oggetto della presente vendita viene identificato al n.9.

Si invita, in ogni caso, a prestare attenzione a quanto riferito nella relazione peritale agli atti per il Regolamento di condominio, la superficie commerciale, le caratteristiche costruttive e lo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto della presente vendita.

DATI CATASTALI

Detta unità immobiliare sopra descritta risulta attualmente censita all'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizi Catastali - Catasto Fabbricati - nel modo seguente:

Comune di **CESANA TORINESE (TO)**:

***Foglio 14, Particella 104, subalterno 9, via A. Armand n.2 - Piano S1, categoria C/3, classe U, consistenza 106 m², superficie catastale totale 107 m², rendita catastale euro 191,61, il tutto salvo errori e come meglio in fatto.**

Si precisa che la scheda catastale risulta correttamente intestata ai soggetti comproprietari.

CONFORMITA' CATASTALE

Dall'esame dell'elaborato peritale in atti a firma dell'architetto Bonifanti, risulta che l'immobile oggetto della presente vendita non è conforme, in quanto sono presenti irregolarità catastali da sanare.

Gli elaborati grafici di progetto presentano discrasie distributive così come la planimetria catastale.

La posizione dovrà essere obbligatoriamente aggiornata e regolarizzata, apponendo sulla richiesta DOCEA l'esatta rappresentazione dello stato di fatto derivante dal rilievo.

Per le relative attività di regolarizzazione e per i costi si rinvia all'elaborato peritale agli atti.

Il CTU riferisce, altresì, che verso l'adiacente "Condominio box" manca una consistente porzione muraria divisionale oltre al portone carraio e d'una porta di servizi.

Dal punto di vista urbanistico e amministrativo il locale è destinato ad uso "laboratorio di salumeria/commercio, deposito/magazzino, difatti catastalmente l'Agenzia delle Entrate evidenzia una Categoria "C/3" a destinazione "*Laboratori per arti e mestieri – ovvero locali nei quali gli artigiani provvedono alla lavorazione di semilavorati in prodotti finiti*".

Il CTU rilevava una diversità d'utilizzo non comparabile con gli atti amministrativi (catastale e urbanistici), stante l'uso come deposito -autorimessa di mezzi e materiali del comproprietario non eseguito.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente vendita, al momento del sopralluogo si presentava come un deposito - autorimessa di mezzi e materiali del comproprietario non eseguito.

Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c. 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 contestualmente al versamento del saldo prezzo.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In relazione alla normativa edilizia, si richiama integralmente quanto esposto dal nominato perito, Architetto BONIFANTI, nella relazione depositata agli atti del fascicolo processuale dalle quali risulta, tra l'altro quanto segue:

PRATICHE EDILIZIE

L'edificio compendiate l'unità immobiliare pignorata oggetto della presente vendita è stato edificato in forza di permesso di costruire del 2006;

Dalle ricerche effettuate dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesana Torinese (TO) risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:

- ≡ Permesso di Costruire n.48/2008 del 31.10.2008;
- ≡ Dia del 2010 (variante al Permesso di costruire del 2008);
- ≡ Richiesta di agibilità del 2010- trattata con il principio del silenzio assenso; agibilità da aggiornare in relazione alla destinazione definitiva del locale;

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile non risulta conforme, ma regolarizzabile.

In merito alla conformità edilizia dell'immobile oggetto di vendita, il perito riferisce quanto segue:

*"Dal confronto del rilievo con l'ultimo progetto approvato (DLA 2010) risultavano alcune difformità rappresentative e distributive. **Ciò che maggiormente emerge dalla tavola ultima autorizzata, è la mancanza di connessione del locale con l'adiacente condominio box ed il differente posizionamento del blocco scala.***

Il sopralluogo ha evidenziato la mancanza della muratura di compartimentazione del locale verso il condominio box. Il portone "storico" sul vicolo Armand, avendo una quota a + cm 200 dal piano pavimentale del locale, non permette l'agevole accesso. Risultano mancanti alcune strutture interne di completamento quali scale e pianerottoli.

*La destinazione d'uso deriva dal permesso 2008 confermata nella DLA 2010 a **"laboratorio di salumeria/commercio, deposito/magazzino"**. L'attuale configurazione e consistenza non evidenzia una coerente e raffrontabile destinazione degli ambienti come licenziati ed accatastati." (Vedasi pagina 23 dell'elaborato tecnico agli atti).*

L'unità immobiliare evidenzia numero 5 (cinque) possibilità di accesso non tutte operative, come rilevato dal CTU.

Per eventuale sanatoria o regolarizzazione degli abusi nonché per i relativi costi, si invita a prestare particolare attenzione a quanto riportato nell'elaborato peritale.

Per maggiori dettagli sulla irregolarità edilizia, urbanistica e catastale del presente lotto e sugli interventi necessari per la regolarizzazione comunale e catastale, si invita alla consultazione della perizia.

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 e all'art.40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n.47.

Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere,

che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, infine, che agli atti della procedura, con riferimento alla legge 6 agosto 2008 n.133, relativa all'obbligo di dotare l'immobile in oggetto dell'Attestato di Prestazione Energetica (c.d. APE), non risulta che l'unità immobiliare sopraindicata sia dotata di detto attestato e, pertanto, l'aggiudicatario assumerà a proprio carico ogni onere relativo ove fosse previsto dalla destinazione d'uso.

SPESE CONDOMINIALI

Con particolare riferimento alle 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.

FORMALITA' NON CANCELLABILI

Si segnala che non costituisce formalità di pregiudizio e non sarà cancellabile la domanda di divisione giudiziale originata dal presente giudizio e precisamente domanda giudiziale di divisione giudiziale del 24 settembre 2024, repertorio numero 210312, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, in data 01 ottobre 2024, ai numeri r_g/r_p 8752/7327.

ALTRI VINCOLI

Nell'elaborato tecnico peritale si rilevano i seguenti vincoli, e precisamente:

- L'area urbanistica nella quale ricade l'unità immobiliare è quella del "Centro Storico";
- È presente il vincolo di Tutela Ambientale di cui il Testo Unico D.lgs. 42/2004;
- Per l'attualizzazione d'interventi di edilizia in generale, occorrerà ottenere preventivamente il consenso della Commissione Locale del Paesaggio, quale organo consultivo tecnico-scientifico che opera a livello comunale in ossequio alla normativa di cui alla L.R. 32/2008

L'unità non evidenzia vincoli limitativi alla circolazione sul libero mercato per compravendite e locazioni e conseguente nullità, improcedibilità e sospensione della procedura circostanziata all'ambito di regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

In merito alle limitazioni si precisa che il perito riferisce, oltre alla presenza del vincolo paesaggistico quanto segue: *"- Sull'immobile identificato al fg.14, part.104, sub.9, quale fondo servente, grava servitù di passaggio a favore dei fondi dominanti ubicati in Cesana T.se identificati al NCEU al fg.14, part.104, subb.6-7-8 di proprietà [...omissis...], nascente da scrittura privata notaio PORTERA A del 13/12/2005, rep.18397, trascrizione in Conservatoria RR II di Susa il 12/01/2006, n.ri 329/248"*.

Si rimanda per maggiori dettagli all'elaborato peritale.

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, impiantistica e di sicurezza, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente 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 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. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

In ogni caso, 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: € 76.000,00

OFFERTA MINIMA: € 57.000,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: 20 aprile 2026 ore 12,30, con le precisazioni di cui *infra*:

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 21 aprile 2026 ore 15,30;

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: presso lo studio del Professionista delegato in Torino (TO), Via Stefano Clemente n.22;

CAUZIONE: PARI AD ALMENO IL 10% del PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT 27 R 02008 01104 000107339259 presso UniCredit spa;

GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net S.p.a. – www.spazioaste.it;

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

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.

Persone fisiche: indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile con l'indicazione, se coniugato, del relativo regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione dei beni) residenza e recapito telefonico dell'offerente.

Qualora l'offerente fosse in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegata copia del relativo documento d'identità anche del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare, autorizzazione che dovrà essere inserita nella busta telematica.

Se l'offerente è soggetto incapace, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente del rappresentante legale, l'autorizzazione dovrà essere inserita nella busta telematica.

Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario, oltre a quanto sopra, dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità.

Società ed altri Enti: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e recapito telefonico.

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, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. 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 inviata all'apposito 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, in particolare, si richiama 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** (offerta plurisoggettiva) il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15. Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12,30 del giorno 20 aprile 2026.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12,30 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.

A3. - CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta presentata telematicamente 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, e precisamente:

- 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 della carta 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 aggiornato 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”;

- ~ apposita autocertificazione dello stato civile e, nel caso di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità in corso di validità anche del coniuge;
- ~ copia della contabile del versamento della cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- ~ espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell’immobile e dello stato dei beni, nonché del presente avviso di vendita e delle condizioni ivi contenute per partecipare all’asta;
- ~ l’attestazione del versamento del bollo di Euro 16,00 pagato telematicamente, secondo le istruzioni ricavabili dal manuale di presentazione dell’offerta.

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

INDICAZIONI PARTICOLARI

Offerente minorenne l’offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori.

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 bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso UNICREDIT spa, le cui coordinate sono:

IBAN “IT 27 R 02008 01104 000107339259” intestato a “Procedura di divisione R.G. 16583 del 2024 Avv. FAVULLI -Tribunale Torino”.

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 all'offerente non aggiudicatario, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario con accredito sul conto corrente bancario, 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 del bollo dovuto per legge in modalità telematica.

Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

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

A.6 - ASSISTENZA E INFORMAZIONI

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

Al Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (scala C, 4° piano – stanza n. 41102 nei seguenti giorni ed orari: lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 **previo necessario appuntamento telefonico al n. 011/4329609**) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

E' possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

A.7 - CUSTODIA.

Gli immobili sono affidati in custodia al sottoscritto Professionista delegato alle operazioni di vendita. Tutte le attività di custodia del compendio pignorato saranno, pertanto, svolte dalla stessa, anche avvalendosi di ausiliari.

Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c. 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 contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il Professionista delegato ai seguenti recapiti **Tel. 011.198.23.385 – indirizzo di posta elettronica: mariateresa.favulli@libero.it** per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite dell'immobile richieste dagli interessati saranno fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9,00 alle ore 19,00 ed il sabato dalle ore 9,00 alle ore 13,00, previo accordo con il Custode.

MODALITA' DELLA VENDITA**B.1 - LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA.**

L'apertura delle buste e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate avverranno alla presenza delle parti, a cura del Professionista delegato, presso il proprio studio in Torino, via Stefano Clemente n.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 n.22** nei seguenti giorni ed orari: **martedì, mercoledì e giovedì con orario dalle ore 15,30 alle ore 17,30.** Ricevimento pubblico solo previo appuntamento.

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 21 aprile 2026 alle ore 15,30.

E si procederà come segue.

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 miglior 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 di cauzione prestata, il minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- ≡ a parità del termine indicato 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 21 aprile 2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio**; in caso di rilancio presentato nei 3 (tre) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 3 (tre) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

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

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata per il giorno **24 aprile 2026, alle ore 17,30**. 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. Alla presente vendita non si applica la disciplina del pagamento rateale del prezzo.

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 dello stesso.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli: restituzione (ad avvenuta esecuzione delle formalità) delle somme non utilizzate o eventuale conguaglio nel caso di versamento insufficiente.

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.

Le somme, comunque, dovranno essere erogate nel termine fissato per il saldo prezzo.

Si avvisa, inoltre che, l'omesso versamento in termini del saldo prezzo di aggiudicazione e delle spese, produrrà in ogni caso le conseguenze di legge, anche se dipeso dal mancato perfezionamento, dallo scioglimento, dalla risoluzione o comunque dal venir meno del rapporto con la banca.

~

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" e "www.tribunale.torino.giustizia.it", "www.astegiudiziarie.it".

Torino, lì 19 gennaio 2026

Firmato Digitalmente

Il Professionista Delegato

(Avv. Maria Teresa FAVULLI)