TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare **n. R.G.E. 404 del 2024,**

Il Professionista Delegato, Avvocato Maria Teresa FAVULLI, con studio in Torino, Via Stefano Clemente n.22, delegato dal G.E., dott.ssa Francesca ALONZO con ordinanza di delega in data 10 gennaio 2025,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

della piena proprietà dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

In **Comune di TORINO (TO)**, porzione immobiliare ad uso commerciale, facente parte di uno stabile sito alla **Via Bard civico numero 26 bis,** edificato per cinque piani fuori terra e piano sotterraneo, e con riferimento all'atto di compravendita, a rogito Notaio Maurizio SILOCCHI, Notaio di Milano, in data 12 febbraio 2010, di cui *infra,* nonché all'elaborato peritale, a firma dell'Ing. Andrea Enrico BIANCHI e precisamente, forma oggetto della presente vendita:

-a) al piano terreno (primo fuori terra): un locale ad uso negozio con retro, servizio igienico e cucinino, meglio distinto nell'allegato "A" depositato con atto a rogito Notaio Maurizio SILOCCHI del 12 febbraio 2010, di cui *infra*, salvo veriori.

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

-b) al piano cantine: un locale ad uso cantina, meglio distinto nell'allegato "A" depositato con atto a rogito Notaio Maurizio SILOCCHI del 12 febbraio 2010, di cui *infra*, salvo veriori.

Il tutto posto alle seguenti coerenze: cantina di proprietà di terzi, muro perimetrale, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, salvo veriori e come meglio in fatto.

TITOLO DI PROVENIENZA E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il tutto così come pervenne a parte esecutata in forza di atto di compravendita, a rogito Notaio Maurizio SILOCCHI, Notaio in Milano (MI) in data 12 febbraio 2010, repertorio numero 239545, raccolta numero 28313, debitamente registrato a Milano 4, il 15 febbraio 2010 al n. 3069, serie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 17 febbraio 2010, ai numeri $r_g./r_p$. 5915/4065.

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 ai seguenti atti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

≡ atto di compravendita a rogito Notaio dott. Giancarlo ADAMI, Notaio in Torino (TO), in data 26 febbraio 1981, repertorio n. 3256, raccolta n. 724, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 09 marzo 1981, ai numeri $r_g./r_p$. 6658/5127;

≡ denuncia di successione *ex* lege, debitamente registrata a Rivoli (TO), il 26 febbraio 1992 al n.53, volume 914 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 19 agosto 2002, ai numeri $r_g./r_p$. 38112/25913;

≡ atto giudiziario, ordinanza di approvazione del progetto di divisione, emesso dal Tribunale di Torino in data 29 novembre 2006 rep. 20239/2005, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 24 luglio 2007, ai numeri $r_g./r_p$. 40177/23156;

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 dott. Piero BOURLOT, Notaio di Torino, depositato con atto in data 01 aprile 1964, registrato in data 10 aprile 1964, al n. 28480, regolamento del quale si richiamano espressamente tutte le prescrizioni, condizioni, servitù e pattuizioni ivi contenute. Si rinvia, in ogni caso, a quanto riferito nell'elaborato peritale depositato nella procedura esecutiva consultabile sui siti internet di cui *infra*.

DATI CATASTALI

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

Comune di **TORINO (TO):**

*****Foglio **1294,** Particella **94**, subalterno **2**, Via Bard n.26 bis - Piano S1 -T, Zona Censuaria 3, Categoria C/1, Classe 4, consistenza 32 m², Superficie Catastale Totale 45 m² Rendita catastale euro 578,43, il tutto salvo errori e come meglio in fatto. (Precedente identificativo: Foglio 78, Particella 521, subalterno 2, con provvedimento di Variazione del 11.10.2013 Pratica n. TO0428399 in atti dal 11.10.2013 "Bonifica Identificativo Catastale" (n. 367465.1/2013)).

La scheda catastale risulta aggiornata con l'attuale intestatario.

CONFORMITA' CATASTALE

Dall'esame dell'elaborato peritale in atti a firma dell'Ing. Andrea Enrico BIANCHI risulta che l'immobile oggetto della presente vendita non è conforme, ma regolarizzabile.

Il CTU precisa, che sono state rilevate difformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

agli atti con una diversa distribuzione interna dei vani.

Si segnala che sono, in ogni caso, a carico dell'aggiudicatario, tutte le spese e oneri per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita. Per gli eventuali costi si rinvia all'elaborato peritale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dalla documentazione depositata agli atti l'immobile risultava occupato da terzi con titolo opponibile alla procedura in forza di regolare contratto di locazione ad uso commerciale ai sensi dell'art. 27 legge 392 del 27 luglio 1978, registrato in data 13 aprile 2024 con il numero TTK24T006771000EE, con durata stabilita in anni 6 (sei) con decorrenza dal 01 aprile 2024 e scadenza al 31 marzo 2030. Il contratto si rinnoverà tacitamente di anni sei (6).

Tuttavia, **i locali, ad oggi, risultano liberi da cose e persone. L'immobile è nella disponibilità del Custode giudiziario in quanto il conduttore ha provveduto a consegnare volontariamente le chiavi del cespite staggito.**

In ogni caso l'aggiudicatario dovrà verificare l'eventuale comunicazione di risoluzione anticipata del contratto di locazione all'Agenzia dell'Entrate con i possibili oneri posti a suo carico.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In relazione alla normativa edilizia, si richiama integralmente quanto esposto dal nominato perito, Ing. Andrea Enrico BIANCHI, nella relazione depositata agli atti del fascicolo processuale dalle quali risulta, tra l'altro quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

L'edificio compendiante l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in data anteriore al primo settembre 1967;

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

- Permesso edilizio per nuova costruzione prot. n. 1957 1 10645 del 11.10.1957 non definito (nr. interno 1237/57);
- Permesso edilizio in variante basso fabbricato prot. nr. 1962 1 40125 del 20.08.1962 (nr. interno 1962/3611);
- Concessione edilizia non definita per ristrutturazione prot. nr. 2010-9-15215 del 26.07.2010;
- Certificato di Agibilità prot. nr. 1199 del 1971 limitatamente al basso fabbricato sito al civico 18 della via Bard.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il perito segnala, che l'immobile oggetto di esecuzione presenta irregolarità edilizie e lo stato di fatto non è conforme a quanto contenuto alla documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino. A tal riguardo precisa quanto segue.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"(…) nel caso di specie, rispetto la concessione edilizia, seppur non definita, la distribuzione interna risulta completamente rivoluzionata anche con la formazione di soppalco (senza dimensionamento del tecnico) in spregio alla normativa vigente. Chiaramente questa configurazione non è in alcun modo consolidabile sotto l'aspetto urbanistico.

Pertanto si dovrà procedere con la presentazione di opportuna pratica edilizia previa esecuzione delle opere edili in indicate dal designando tecnico progettista al fine di raggiungere i requisiti minimi."

Per quanto concerne l'eventuale sanatoria o regolarizzazione degli abusi nonché per i relativi costi, si rinvia a quanto riferito dal CTU 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 dell'elaborato peritale.

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.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Si segnala, con riferimento al D.lgs. 192/2005 ed in particolare all'obbligo di cui all'art.6, comma 1bis, di dotare l'immobile dell'Attestato di Prestazione Energetica (c.d. APE), che agli atti risulta che l'unità immobiliare sopraindicata sia dotata di detto attestato, Certificazione APE n. 2023 114114 0023 rilasciata in data 03 ottobre 2023 collocato in classe F.

In ogni caso, l'aggiudicatario assumerà a proprio carico ogni onere relativo.

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.

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

La presente 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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente 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, 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: € 26.000,00

OFFERTA MINIMA: € 19.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.500,00;

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: **08 giugno 2026 ore 12,30**, con le precisazioni di cui *infra:*

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 09 giugno 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: IT34U0200801104000107185604 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.

-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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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, in particolare, si richiama l'avvertenza prevista a pagina 33 ("***Allegare il file***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***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 08 giugno 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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";

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 "IT34U0200801104000107185604"** intestato a "**Esecuzione Immobiliare 404 del 2024 Avv. FAVULLI Trib. Torino".**

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accredito 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 ristorno, 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

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.

-B-

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 09 giugno 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 09 giugno 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.

Via Stefano Clemente n.22 – 10143 TORINO – Tel. 011/198.23.385 Fax 011/198.35.773
e-mail: mariateresa.favulli@libero.it - pec: mariateresafavulli@pec.ordineavvocatitorino.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata per il giorno **12 giugno 2026, alle ore 17,00.** 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.

PER IL CREDITORE FONDIARIO:

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati:

= sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo;

= sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Torino) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle pese 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.

Via Stefano Clemente n.22 – 10143 TORINO – Tel. 011/198.23.385 Fax 011/198.35.773
e-mail: mariateresa.favulli@libero.it - pec: mariateresafavulli@pec.ordineavvocatitorino.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 26 marzo 2026

Firmato Digitalmente

Il Professionista Delegato

(Avv. Maria Teresa FAVULLI)

Via Stefano Clemente n.22 – 10143 TORINO – Tel. 011/198.23.385 Fax 011/198.35.773
e-mail: mariateresa.favulli@libero.it - pec: mariateresafavulli@pec.ordineavvocatitorino.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009