

avv. Adele Teresa PASSARELLI  
c.so Luigi Einaudi 18 – 10129 Torino (TO)  
Tel: 011.33.29.675  
Cell.: 329.70.35.141  
Mail: legale@studiopassarelli.com  
Pec: adeleteresapassarelli@pec.ordineavvocatorino.it

## TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

### AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare RGE 476/2020.

Il professionista delegato avv. Adele Teresa Passarelli, con studio in Torino, c.so Einaudi 18, nominato dal G.E. dott.ssa Rossella D'Addato con ordinanza del 04.12.2024

### 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 seguente immobile:

#### LOTTO UNICO

NEL COMUNE DI ALPIGNANO (TO), VIA ENRICO FERMI 53-55:

In edificio sviluppato a due piani fuori terra ed uno (parte) interrato:

A) capannone ad uso laboratorio artigianale al piano terra, oltre piccolo soppalco;

B) appartamento con terrazzo con tettoia, dal quale a sua volta si accede all'interno dell'unità medesima e, attraverso una rampa scale ed un pianerottolo, al piano sottotetto non abitabile. L'appartamento è composto al piano primo da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, quattro camere, bagno, un locale adibito in parte a bagno ed in parte a locale ripostiglio, ampio terrazzo sui lati nord ed ovest e balcone sul lato sud; al piano interrato da tre locali di cui due adibiti a cantine ed il terzo a tavernetta o locale similare; è inoltre presente un sottotetto a servizio dell'unità abitativa principale;

C) terreno agricolo della superficie catastale di 45 mq.

A ridosso della parete nord del capannone, comunicante internamente con lo stesso attraverso porta in metallo, è stata edificata una porzione di fabbricato abusiva e non sanabile.

A completamento dell'immobile è infine presente l'area esterna adibita a cortile/giardino e pertinenziale agli immobili A e B.

Il fabbricato (immobile A e B) insiste su terreno della superficie catastale di 730 mq posto alle coerenze di: particelle 194,101, 193 e 246 Foglio 2. Il terreno (immobile C) è posto alle coerenze di: particelle 246, 197, 205, 104 e 563 Foglio 2.

#### **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E PROVENIENZA.**

Gli immobili sono pervenuti al debitore esecutato in forza atto di accettazione tacita dell'eredità trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 19.04.2023 ai nn. 16523/12533 e 16524/12534.

La vendita viene fatta inoltre sotto l'osservanza dell'atto di vendita del notaio Giuseppe Romano del 24.01.1976 rep. 29920/7633, registrato a Rivoli in data 27.01.1976 al n. 453 vol. 255, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 04.02.1976 al n. 2546/2095.

#### **DATI CATASTALI.**

Detti beni risultano censiti al Catasto del Comune di Alpignano:

- CF Foglio 2, particella 102, sub 2, categoria D/1, rendita euro 1.601,02 – immobile A;
- CF Foglio 2, particella 102, sub 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 163 mq, rendita euro 759,19 – immobile B;
- CT Foglio 2, particella 103, bosco ceduo di 45 mq – immobile C.

Il fabbricato insiste su terreno della superficie di 730 mq, censito al CT Foglio 2, particella 102, ente urbano.

#### **CONFORMITA' CATASTALE.**

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Leila Savio) risulta quanto segue:

- immobile B: lievi difformità nella conformazione di alcuni tramezzi interni al piano interrato, primo e del terrazzo; mancata indicazione del piano sottotetto e relativa scala di accesso; mancata indicazione della tettoia aperta realizzata sulla parete nord. Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di denuncia di variazione catastale a mezzo di pratica Docfa a cura di tecnico abilitato. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: denuncia di variazione catastale a mezzo DOCFA a firma di tecnico abilitato - oneri professionista oltre iva, cassa e diritti di segreteria, indicativamente euro 700,00;
- immobile A: diversa conformazione dell'area adibita ad ufficio e servizi igienici, realizzazione di piccolo soppalco e di una porzione aggiuntiva di fabbricato. Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di denuncia di variazione catastale a mezzo di pratica Docfa a cura di tecnico abilitato. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: denuncia di variazione catastale a mezzo DOCFA a firma di tecnico abilitato - oneri professionista oltre iva, cassa e diritti di segreteria, indicativamente euro 600,00.

Tenuto conto dell'impossibilità di regolarizzare dal punto di vista edilizio-urbanistico la porzione di fabbricato realizzata a ridosso della parete nord, si suggerisce di procedere alla variazione catastale a seguito della rimozione della citata porzione di fabbricato.

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE.**

L'immobile A è nella disponibilità del Custode. Per l'immobile B è in corso la liberazione a seguito di convalida di sfratto per morosità.

#### **SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE.**

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Leila Savio) risulta quanto segue:

##### **PRATICHE EDILIZIE.**

L'edificio è stato costruito in forza di:

- licenza Edilizia N. 211/75, per lavori di costruzione laboratorio artigiano con soprastante alloggio, presentata il 10.11.1975, rilasciata in data 08.06.1976 con il n. 211/75 di protocollo, agibilità del 30.01.1984 con il n. 211/75-41/81-42/81 di protocollo;

- concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia N. 41/81, per lavori di variante distributiva interna laboratorio artigiano e abitazione, presentata il 04.03.1981 con il n. 3109 di protocollo, rilasciata il 20.03.1981 con il n. 41/81 di protocollo;

- concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia N. 42/81, per lavori di ampliamento di fabbricato industriale, presentata il 04.03.1981 con il n. 3110 di protocollo, rilasciata il 14.04.1981 con il n. 42/81 di protocollo.

#### CONFORMITA' EDILIZIA.

L'immobile oggetto di esecuzione presenta le seguenti irregolarità edilizie:

- immobile A: diversa conformazione dell'area adibita ad ufficio e servizi igienici, realizzazione di piccolo soppalco, difformità di facciata conseguenti all'apertura/chiusura di porte;

- immobile B: lievi difformità nella conformazione di alcuni tramezzi interni ai piani interrato e primo e del terrazzo, nell'indicazione di alcune quote rispetto alle tavole di progetto allegate alle concessioni 211/75 e 41/81, mancata indicazione della scala di accesso al piano sottotetto (ed eventuale uso abitativo dello stesso), mancata indicazione della tettoia aperta realizzata sul terrazzo a ridosso della parete nord.

Premesso che l'esperto non può sostituirsi al giudizio del competente Ufficio Tecnico Comunale, unico ente che possa formalmente esprimersi in merito alle tolleranze eventualmente applicabili o circa la sanabilità o meno di una irregolarità edilizio-urbanistica, e che pertanto l'esperto può solamente esprimere il proprio parere tecnico sulla base dell'unico sopralluogo effettuato, fermo restando che il buon esito circa la presentazione di una pratica in sanatoria può essere certo solo a seguito di formale apertura della pratica stessa, di redazione del progetto completo degli opportuni calcoli e verifiche dimensionali (non eseguibili nell'ambito del presente procedimento) e previo il pagamento dei relativi oneri, la CTU ritiene che le difformità riscontrate siano verosimilmente sanabili attraverso presentazione di idonea pratica a firma di tecnico abilitato. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Stima dei costi per la regolarizzazione delle difformità, comprensivi di iva, oneri, diritti di segreteria, sanzione e onorari del professionista, indicativamente non inferiori a euro 3.000,00.

In merito invece all'immobile A, limitatamente alla porzione di fabbricato realizzata in assenza di autorizzazione (realizzazione di una porzione aggiuntiva di fabbricato ad uso laboratorio, posta a ridosso della parete nord in adiacenza al capannone originario oggetto delle concessioni edilizie 211/75, 41/81 e 42/81), occorre provvedere alla rimozione della porzione di fabbricato non sanabile e ripristino dello stato originario. L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. Si precisa che a seguito di incontro con il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, lo stesso ha chiarito che detta porzione di capannone non risulta sanabile in quanto non rispetta i parametri urbanistici indicati nella scheda normativa Pd/05, in particolare il rapporto di copertura massimo consentito. Inoltre, la stessa si trova ad una distanza dal confine inferiore a 5 metri.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

#### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.**

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla CTU, i terreni distinti catastalmente al Foglio 2 mappali nn. 102-103 sono compresi in Classe IIa classe di pericolosità "IIa", pericolosità bassa, ai sensi della Circolare 7/LAP/96 s.m.i.; sono compresi in Vincolo aeroportuale - ENAC Art.707 D.Lgs. 96/2005; sono compresi in Aree dense (d).

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA.**

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti risulta che l'immobile A oggetto di vendita non è dotato del detto attestato, mentre per l'immobile B, a seguito delle verifiche esperite presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE), è stato rinvenuto un Attestato di Prestazione Energetica annullato in quanto scaduto nel 2018 e non ne risulta presente uno nuovo.

#### **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.

\*\*\*

#### **CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA**

**PREZZO BASE: € 150.000,00**

**OFFERTA MINIMA: € 112.500,00**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12.00 del 02.03.2026, con le precisazioni di cui infra**

**DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 03.03.2026 ore 9.30**

**LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Torino, c.so Einaudi 18**

**CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO**

**IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT82K0200801113000107287942**



- 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](mailto: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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

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

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

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

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

**Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:**

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

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

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.00 del 02.03.2026.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12.00 del giorno di cui sopra.

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

### **A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA.**

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

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

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

= copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;

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

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

#### **Indicazioni particolari:**

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

#### **A.4 – CAUZIONE.**

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Unicredit Banca Spa le cui coordinate sono: IBAN IT82K0200801113000107287942, intestato a "Esec. Immob. 476/2020 Trib. Torino Avv. Passarelli Adele Teresa".

**La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno di presentazione delle offerte.**

**Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione "Versamento cauzione" e nessun'altra indicazione.**

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

**Il mancato accredito del bonifico nei termini indicati è causa di inammissibilità dell'offerta.**

Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita, al netto di eventuali oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, 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](mailto: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. 011.482.822; email: [richieste.visite@ivgpiemonte.it](mailto:richieste.visite@ivgpiemonte.it); sito internet [www.astagiudiziaria.com](http://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, c.o. Einaudi 18.



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 delegato in Torino, c.so Einaudi 18.

## **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 **03.03.2026 alle ore 9.30**.

Il professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle offerte.

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

**In caso di unica offerta valida** si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c..

**In caso di pluralità di offerte valide**, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base di gara, dal valore dell'offerta dichiarata migliore.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale della presentazione dell'offerta.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, o al migliore offerente per l'ipotesi di mancata adesione alla gara, anche qualora questi non si colleghino al portale nel giorno fissato per la vendita.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà durata di giorni 3 (tre) e avrà, quindi, **inizio il giorno 03.03.2026 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 06.03.2026 alle ore 10.00 salvo proroga per autoestensione della gara.**

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).

### **B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO.**

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

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

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

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i cui oneri sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal professionista delegato.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

**L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.**

#### **B.4 – 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](http://www.abi.it) (<https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/>) o essere richiesto al custode.

\* \* \* \*

La pubblicità del presente avviso dovrà essere 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](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it).

Torino, 16 dicembre 2025

*Il Professionista delegato*

*Avv. Adele Teresa Passarelli*