

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avvocato Cristina Liubicich con studio in Torino, Corso Stati Uniti 61, delegato per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare RGE n.507/2024 dal G.E. Dott.ssa Silvia Semini con ordinanza di delega in data 25-26/03/2026

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015 tramite la piattaforma Astalegale.net S.p.a. **in un unico lotto della piena proprietà dei seguenti beni immobili** (meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa di cui in atti):

LOTTO UNICO

- bilocale con un'ampia cucina abitabile, un ripostiglio e un servizio igienico, situato al terzo piano (4° f.t.) del fabbricato con ascensore nel Comune di Torino (TO), Via Bibiana n. 16, con cantina al piano interrato e precisamente:

-terzo piano (4° f.t.): alloggio con superficie utile (S.U.) di mq 52, superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 66, dotato di due affacci, uno orientato a nord-ovest prospettante su Via Bibiana, l'altro orientato a sud-est, prospettante sul cortile interno del fabbricato.

L'abitazione, individuata con l'interno n. 10 nella pianta del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio, è articolata in un ingresso/disimpegno, un soggiorno, una camera da letto, un'ampia cucina abitabile, un servizio igienico, un ripostiglio, due balconi di cui una loggia prospettante sulla strada principale e un balcone con affaccio sul cortile interno dell'edificio.

L'alloggio confina procedendo in senso orario: a nord-ovest con Via Bibiana e l'alloggio al piano individuato con l'interno n. 11 di altra proprietà, a nord-est con un alloggio appartenente al condominio con accesso dal civico n. 18 di Via Bibiana, a sud-est con il cortile interno, a sud-ovest con il vano scala;

-piano seminterrato: locale ad uso cantina, individuata col n. 7 nella pianta del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio, con superficie utile (S.U.) pari a mq 9, superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 10, confinante procedendo in senso orario: a nord-ovest con il sottosuolo di Via Bibiana, a nord-est con una cantina di altra proprietà, a sud-est con il corridoio comune del piano interrato, a sud-ovest con una cantina di altra proprietà.

Si rinvia, in ogni caso, a quanto riferito nella Relazione peritale per le caratteristiche costruttive del fabbricato e dei cespiti pignorati, descritto dall'esperto in buono stato di conservazione.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La vendita viene effettuata sotto l'osservanza del vigente Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Dott. Barone Roberto in data 31/05/1979, repertorio n. 7053 registrato a Torino il 19/06/1979 al n. 30244.

DATI CATASTALI

Detti immobili risultano identificati catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Torino come

segue:

foglio 1126, particella n. 607, sub. 12, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2°, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq 72 in totale, escluse aree scoperte mq 70,

rendita euro 604,25, Via Bibiana n. 16, piano 3° e cantina di pertinenza al piano sotterraneo.

Tale individuazione catastale deriva dalla precedente individuazione Foglio 51, particella 447, sub. 12, Via Bibiana n. 16, piano 3°, variata per modifica identificativo catastale, pratica n. TO0037375, in atti dal 03/02/2014.

Presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio sono presenti le planimetrie dell'alloggio e della cantina di pertinenza presentate il 20/12/1939.

Il fabbricato è stato costruito con il permesso di costruire n. 354 del 03/08/1938.

Il Ctu rappresenta come, in punto conformità dati catastali/atto, l'immobile risulti conforme.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Il perito rappresenta come, alla data del sopralluogo l'immobile risultasse nella disponibilità della parte esecutata. Dalle dovute interrogazioni effettuate dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino non risultano contratti di locazione o di comodato registrati aventi come dante causa la parte esecutata in riferimento ai cespiti pignorati.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'esperto) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

-Permesso di costruire n. 354 del 03/08/1938, Prot. n. 1938_ 1_10241 - 10241 - In data

16/12/1938 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 354, progr. n. 344, per il fabbricato con accesso dal civico n. 16 di Via Bibiana in cui è collocato l'immobile pignorato.

L'edificio è stato realizzato su di un lotto rettangolare seguendo il progetto che prevedeva la realizzazione di quattro piani fuori terra (piano terra, 1°, 2° e 3° piano) più un piano interrato da adibire a cantine, un piano sottotetto ed un basso fabbricato nel cortile interno.

-Permesso di costruire n. 500 del 16/12/1938, Prot. n. 1938_1_10377 - In data 16/12/1938 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 500, progr. n. 484, per sopraelevare di due piani (piano 4° e 5°) il fabbricato.

-Art. 26 L. 47/85, Prot. n. 1992_9_3071 - In data 08/10/1992 è stata rilasciata al padre delle esecutate verifica positiva, ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85, per modifiche interne all'abitazione. Tali modifiche sono consistite nella creazione di una parete tra l'ex cucinino e l'attuale ambiente adibito a cucina per realizzare un ripostiglio con porta di accesso direttamente dal disimpegno. La relazione, in cui è presente una tavola con le modifiche in pianta, è stata presentata il 23/09/1992.

-Abitabilità Prot. n. 24/1939 - Nel 1939 è stata rilasciata l'abitabilità per il fabbricato sito in Via Bibiana n. 36 con prot. n. 24/39.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il perito rappresenta di aver richiesto al Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Torino il Certificato di Destinazione Urbanistica per l'immobile oggetto della procedura, individuato al Catasto Terreni al Foglio 1126 Particella 607.

Dal documento, rilasciato in data 12/06/2025, risulta quanto segue:

-P.R.G. e vincoli

Dall'analisi del Nuovo Piano Regolatore Generale della Città di Torino approvato con D.G.R. n. 3-45901 del 21/04/1995, vigente dal 24/05/1995, e la documentazione pubblicata sull'applicativo Gestione Varianti alla data del 03/06/2025, l'edificio sito a Torino, in Via Bibiana n. 16, individuato al catasto terreni al Foglio 1126, Particella 607, ricade in:

1)-Zona normativa: Zona urbana consolidata residenziale mista (art. 12 N.U.E.A. tavola normativa n. 3);

-Area Normativa: Residenza R2 (art. 8 N.U.E.A.);

-Indice di edificabilità fondiario: 1,35 mq SLP/mq SF.

2) E' compreso in zona soggetta a Progetto Unitario di Suolo Pubblico (art. 25 N.U.E.A.).

3) Su tutto il territorio comunale si applicano le "Norme geologiche generali di tutela, P.A.I. e vincolo idrogeologico" contenute nell'allegato B alle N.U.E.A. approvate con la

variante strutturale n. 100 al P.R.G.C. Le disposizioni del citato allegato B introducono limitazioni e prescrizioni con riferimento alle classi di utilizzazione urbanistica individuate sul territorio e, in caso di eventuale conflitto, prevalgono sulle prescrizioni delle singole zone e aree normative (comma 6 punto 1 allegato B alle N.U.E.A.).

4) Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1.5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta essere inserito nella

classe di utilizzazione I (P) (comma 2 punto 2.11 e commi 2-3 punto 2.1.2 dell'allegato B alle N.U.E.A.).

5) Dalla lettura della tavola "Ambiti di Inseadimento commerciale" (Allegati tecnici

P.R.G.C. Tavola 17 - scala 1:5.000), allegata alla variante parziale n. 160 al P.R.G.C..

l'edificio risulta essere:

- compreso nella sezione di censimento n. 1800;
- compreso nel limite di "SISTEMA COMMERCIALE GROSSETO VITTORIA";
- ricadente nella seguente sezione di "ADDENSAMENTO COMMERCIALE":

ADDENSAMENTO A2.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Il perito rappresenta che, come evidenziato dalla restituzione planimetrica del rilievo, dalla descrizione dell'immobile e dalla documentazione fotografica, la distribuzione interna dell'alloggio è conforme alla pratica edilizia relativa alle modifiche interne ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85, presentata il 23/09/1992, che ha avuto verifica positiva in data 08/10/1992; invece, non risulta aggiornata la planimetria catastale che corrisponde alla conformazione presentata il 20/12/1939 dopo la costruzione dell'edificio. Aggiunge pertanto l'esperto che occorrerà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile e indica le procedure e i relativi costi.

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.

Per maggiori dettagli su eventuali irregolarità edilizie, urbanistiche e catastali del compendio immobiliare e dei singoli lotti, si invita comunque alla consultazione dell'elaborato peritale. In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico in materia edilizia) e all'art. 40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali

abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Si richiama, in ogni caso, integralmente la CTU, alla cui lettura si rimanda.

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 di attestato di prestazione energetica, che agli atti non risulta se l'immobile oggetto di vendita sia dotato di detto attestato.

SPESE CONDOMINIALI

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

La vendita viene effettuata sotto l'osservanza delle norme di legge e delle disposizioni contenute negli atti di provenienza: alla parte esecutata per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuna, e così in totale l'intera quota $\frac{1}{1}$, in forza di successione paterna e materna, rispettivamente:

-denuncia di successione in data 28/10/2016, trascritta il 27/12/2016 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 1, Registro Generale n. 49826, Registro particolare n. 35164 e

-denuncia di successione in data 09/06/2025 trascritta il 11/06/2025 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 1, Registro Generale n. 25488, Registro particolare n. 19299, e in virtù della sentenza

n. 415/2025, pubblicata il 27/01/2025 R.G. n. 13600/2024, repertorio n. 790/2025 del 27/01/2025, registrata il 01/04/2025 n. 6272/2025 e passata in giudicato il 24/04/2025, nonché in osservanza di tutte le altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente trascritti e riportati con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato di stima in atti.

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO si legga, infra (punto B.4), per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario e di pagamento ai sensi della legge speciale.

ULTERIORI PRECISAZIONI

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia (con particolare riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal Dpr 380/2001, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex DM 32/2015" - pubblicato sul sito www.astetelematiche.it- ed a quelle indicate ai paragrafi successivi) con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita forzata 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 o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivati dall'eventuale necessità di adeguamento degli 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. I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima ed al quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it

**SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' DELL'ART. 1 COMMI 376,
377 E 378 LEGGE 178/2020 (Legge di Bilancio)**

L'esperto ha rappresentato come gli immobili meglio sopra descritti non ricadano nella casistica di applicabilità della citata Legge.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: €. 81.100,00 =;

OFFERTA MINIMA: €. 60.825,00=;

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: €. 1.000.00=

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 20 luglio 2026 ore 12:00

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 21 luglio 2026 ore 15:30

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: presso lo studio del professionista delegato in Torino, Corso Stati Uniti 61.

CAUZIONE: PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN C.C. PER IL DEPOSITO CAUZIONE: IT 13 X 02008 01046 000107425196

(c.c. intestato a Esecuzione Immobiliare N.507/2024 RGE. Tribunale di Torino Avv.

GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net Spa - www.spazioaste.it

Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **24 luglio 2026 ore 16:00** (salvo auto-estensione).

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

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il Professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita per i lotti invenduti o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art.164 bis c.p.c..

-A-
CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 - CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti ex lege, può partecipare alla vendita.

L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso.

A.2 - PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di "posta elettronica certificata" dell'offerente.

La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da distinte fasi ovvero:

1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;

2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui infra);
3. invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

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

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

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

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

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

L’offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12:00 del giorno precedente quello indicato per l’inizio delle operazioni di vendita.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l’offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12 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 (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso - cd. Offerta minima - e quindi non inferiore ad €. 60.825,00) deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato ad Esecuzione immobiliare N. 507/2024 RGE. Tribunale di Torino Avv. Cristina Liubicich, presso Unicredit S.p.a. Agenzia Torino XX Settembre (v. IBAN ut supra: IT 13 X 02008 01046 000107425196)

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 (**20 luglio 2026 ore 12**). Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

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

Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita, al netto di eventuali oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccreditata la cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

A.5 - PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge (attualmente € 16,00). Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando "Pagamenti di marche da bollo digitali" e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

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

A.6 - ASSISTENZA E INFORMAZIONI

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

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

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

A.7 - CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino con uffici in Torino, corso Francia 81 (tel. 011482822; email: richieste.visite@ivgpiemonte.it; sito internet www.astagiudiziaria.com).

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita. Si precisa, in ogni caso, che le visite richieste dagli interessati potranno essere fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9,00 alle ore 19,00 e il sabato dalle ore 9,00 alle ore 13,00, previo accordo con il custode.

N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.

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, Corso Stati Uniti 61.

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 Torino, Corso Stati Uniti 61.

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 luglio 2026 alle ore 15.30.** 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 **21 luglio 2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche**, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio, il giorno **24 luglio 2026 ore 16** (salvo periodo di auto-estensione, ut infra); 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 luglio 2026 alle ore 16** (salvo periodo di auto-estensione).

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, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione (IT 13 X 02008 01046 000107425196). Ai fini della tempestività varrà la data di accredito sul conto corrente della procedura.

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al sottoscritto professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e del fondo spese. In

assenza di tale comunicazione, lo scrivente verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

CON ART. 41 TUB

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 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.

SENZA ART. 41 TUB

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 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 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.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati pubblicati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima della vendita;
- 2] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte in forma integrale e per estratto unitamente alla perizia in atti sui siti internet www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it.

Torino, 13 aprile 2026

Il professionista delegato
Avv. Cristina Liubicich

