

STUDIO LEGALE

Avv. Maria Teresa Favulli

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **R.G.E. 549 del 2025**,

Il Professionista Delegato, Avvocato Maria Teresa FAVULLI, con studio in Torino (TO), Via Stefano Clemente n.22, delegato dal G.E., dott.ssa Rossella D'ADDATO con ordinanza di delega in data 19 marzo 2026,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

della piena proprietà superficaria dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

In Comune di **AVIGLIANA (TO)**, porzione di fabbricato sita alla **Via G. Matteotti numero civico 6, int. 21**, con accesso da Via G. Matteotti numero civico 6, e con riferimento all'atto di vendita, autenticato nelle firme dal Notaio Anna Maria CALLARI BENNATI, Notaio in Torino (TO), in data 18 dicembre 1997, di cui *infra*, nonché all'elaborato peritale, a firma del geom. Francesco COSENTINO, e precisamente forma oggetto della presente vendita:

-a) al piano rialzato (primo fuori terra): alloggio composto di ingresso, soggiorno con cucinino, due camere e servizi, distinto con il numero 21 (ventuno) nella planimetria del rispettivo piano allegata al Regolamento di Condomino con verbale di deposito rogito Notaio CALLARI BENNATI in data 16 dicembre 1997, rep.47262/5692, salvo veriori.

Il tutto posto alle seguenti coerenze: alloggio 22, pianerottolo, vano ascensore, vano scala, giardino condominiale, alloggio 29 e via Matteotti, salvo veriori e come meglio in fatto.

-b) al piano cantine seminterrato: vano uso cantina distinto con il numero 21 (ventuno) nella planimetria del rispettivo piano allegata al Regolamento di Condomino sopra citato, salvo veriori.

Il tutto posto alle seguenti coerenze: locale comune, cantina 22, corridoio comune e via Matteotti, salvo veriori e come meglio in fatto.

Nell'atto di vendita sopra citato si precisa che l'alloggio di edilizia residenziale pubblica (Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Torino, siglabile A.T.C.) è compreso e individuato nel piano di vendita, predisposto in attuazione della Legge del 24 dicembre 1993 n.560 approvato dalla Regione con deliberazione della Giunta Regionale n.730-CR 2982 del 15 marzo 1994 ed è stato alienato in piena conformità e con l'osservanza delle norme contenute nella precitata Legge n.560/1993.

DATI CATASTALI

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

Comune di **AVIGLIANA (TO)**

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.ordineavvocatorino.it

*Foglio 10, Particella 413, subalterno 47, Via Giacomo Matteotti n. 6 Interno 21- Piano S1-T, Categoria A/2, Classe 1, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 96 m² Totale escluse aree scoperte 96 m² Rendita catastale euro 451,90, il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Si precisa che l'attuale identificativo deriva dal precedente: Foglio 10, Particella 413, subalterno 21, giusta "Sostituzione riferimenti di mappa" del 17/03/1984 in atti dal 14/12/1994. Notifica 5009/94COL (n.88/1984).

Il perito rileva che *"la superficie catastale di mq. 96 appare errata in eccesso per mq. 6,00 circa rispetto a quella rilevata e risultante di mq. 90 con le pertinenze, escluse le aree scoperte."*

L'aggiudicatario provvederà alla eventuale rettifica presentando un DOCEFA con l'ausilio di un Tecnico di fiducia".

La scheda catastale risulta aggiornata dal CTU il 16 gennaio 2026 con l'inserimento dei codici fiscali degli esecutati

TITOLO DI PROVENIENZA

Il tutto così come pervenne a parte esecutata in forza di atto di vendita ai sensi della Legge 24 dicembre 1993 n.560, autenticato nelle firme dal Notaio Anna Maria CALLARI BENNATI, Notaio in Torino (TO), in data 18 dicembre 1997, Repertorio numero 47282, Raccolta numero 5709, debitamente registrato a Torino - Atti Privati - in data 30 dicembre 1997 n. 4277. e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 02 gennaio 1998, ai numeri r_{g.}/r_{p.} 44/38.

Si richiamano in particolare i seguenti articoli: Articolo 2, Articolo 4 e Articolo 7 dell'atto di vendita sopra citato come riportato dal perito nel proprio elaborato di stima, al quale si rinvia espressamente per la lettura.

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, l'immobile è stato costruito sull'area concessa in diritto di superficie dal Comune di Avigliana in forza di Convenzione stipulata dall'Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Torino con il Comune di Avigliana ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n.865 mediante atto del dott. Pasquale MATARESE coadiutore del Notaio VISCUSI in data 25 ottobre 1979 rep. 207966/6404 registrato a Torino in data 09 novembre 1979 al n.49831 volume 141 e successiva dichiarazione di verificatasi condizione rogito Notaio VISCUSI in data 05 marzo 1992 rep. 253572/21706 registrato a Torino il 25 marzo 1992 al n.9078.

Per quanto concerne la sussistenza di vincoli ed oneri, censo, livello ed uso civico si rinvia all'esame dell'elaborato peritale agli atti da intendersi qui integralmente trascritto e riportato.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Nella presente vendita sono comprese tutte le accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni e le quote

Via Stefano Clemente n.22 – 10143 TORINO – Tel. 011/198.23.385 Fax 011/198.35.773
e-mail: maria.teresa.favulli@libero.it - pec: maria.teresafavulli@pec.ordineavvocatorino.it

di proprietà, 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** dell'edificio con verbale di deposito rogito Notaio CALLARI BENNATI in data 16 dicembre 1997, rep.47262/5692, 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*.

CONFORMITA' CATASTALE

Dall'esame dell'elaborato peritale in atti a firma del geom. Francesco COSENTINO risulta che l'immobile oggetto della presente vendita è conforme, tuttavia l'Esperto rileva che *“la superficie catastale di mq. 96 appare errata in eccesso per mq. 6,00 circa rispetto a quella rilevata e risultante di mq. 90 con le pertinenze, escluse le aree scoperte.*

L'aggiudicatario provvederà alla eventuale rettifica presentando un DOCEFA con l'ausilio di un Tecnico di fiducia”.

Il perito evidenzia che l'unità immobiliare ad uso abitativo in esame è ubicata al piano 1 fuori terra e corrisponde nella distribuzione degli spazi interni alla planimetria catastale depositata il 21/01/1985.

Precisa, altresì che nel progetto allegato all'istanza di Concessione per l'Edificabilità recante la data del 28/02/1978 n.50/78, l'alloggio viene rappresentato così come trovasi nel corso del sopralluogo del 5 dicembre 2025.

Il geom. Cosentino riferisce, infine, che esaminando quanto rilevato in loco, l'immobile pignorato *“risulta conforme alla planimetria catastale depositata il 3 agosto 2005 prot. TO 0326634 a seguito della posa della veranda sul balcone interno e successive istanze avanzate dallo scrivente perito il 16/01/2026 per inserimento dei codici fiscali dei soggetti obbligati”.*

In ogni caso sono 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 da intendersi qui integralmente trascritto e riportato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dalla documentazione depositata agli atti l'immobile risulta occupato dagli esecutati ed è destinato ad abitazione del debitore e del suo nucleo familiare.

Il Giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.

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

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

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

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

In relazione alla normativa edilizia, si richiama integralmente quanto esposto dal nominato Esperto, geom. Francesco COSENTINO, nella relazione di stima 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 successiva al primo settembre 1967.

Dalle ricerche effettuate dal geom. Francesco COSENTINO presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avigliana (TO) risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:

- ≡ Concessione Edilizia n. 50/78 prot. 2708/78 rilasciata in data 15/05/1978 per quattro piani f.t. con sottotetto oltre il p.i. previa approvazione progetto per la ubicazione della caldaia centralizzata, rilasciata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Torino prot.23078 del 23/03/1978.
- ≡ Dichiarazione di Abitabilità/usabilità n. 6/82 prot. 3109/80 pos. n. 50/78 del 18/06/1982.
- ≡ Su richiesta degli esecutati, prot. 0027807 del 06/12/2004 è stato rilasciato un Titolo Abilitativo in Sanatoria per chiusura balcone con veranda in alluminio del 04/01/2007 prot. 461/2007.

Con le istanze sopra citate, risultano depositate le tavole grafiche di progetto.

CONFORMITA' EDILIZIA

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

“Il muro di divisione della u.i. con il vano scala risulta essere traslato di circa 10 c.m. ampliando il vano comune in sfavore della u.i. in esame. Sarà compito del futuro aggiudicatario, viste le tolleranze edilizie, eventualmente sanare quanto rilevato con l'ausilio di un tecnico di fiducia presso gli Uffici Comunali”.

Il geom. COSENTINO evidenzia, altresì, quanto segue:

- ≡ che l'unità immobiliare ad uso abitativo in esame è ubicata al piano 1 fuori terra e corrisponde nella distribuzione degli spazi interni, alla planimetria catastale depositata il 21/01/1985;
- ≡ che nel progetto allegato all'istanza di Concessione per l'Edificabilità recante la data del 28/02/1978 n. 50/78, l'alloggio viene rappresentato così come trovasi nel corso del sopralluogo del 5 dicembre 2025;
- ≡ che viene rilevata la posa in opera di una veranda metallica con vetri a corredo del balcone prospiciente spazi interni comuni, regolarmente sanata.

Per quanto concerne l'eventuale sanatoria o regolarizzazione degli eventuali abusi nonché per i relativi costi, si rinvia a quanto riferito dal CTU nell'elaborato peritale. da intendersi qui integralmente trascritto

e riportato.

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'immobile oggetto di vendita non è dotato di detto attestato.

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, 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: € 36.200,00

OFFERTA MINIMA: € 27.150,00

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

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: 27 luglio 2026 ore 12,30, con le precisazioni di cui *infra*:

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 28 luglio 2026 ore 11,30;

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

CAUZIONE: PARI AD ALMENO IL 10% del PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT 15 I 02008 01104 000107429425 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 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 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 offertaprp.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 27 luglio 2026.**

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

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

A3. - CONTENUTO DELL'OFFERTA.

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

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

quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

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

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

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

INDICAZIONI PARTICOLARI

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

Offerente è soggetto incapace, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale.

Gli Avvocati possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.. Si precisa fin d'ora che nel caso di offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

A.4 - CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso UNICREDIT spa, le cui coordinate sono: **IBAN "IT 15 I 02008 01104 000107429425"** intestato a **"Esecuzione Immobiliare R.G.E. 549/25 - Avv. FAVULLI - Trib. Torino"**.

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

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

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

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

Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita all'offerente non aggiudicatario, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario con accredito sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto. Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccreditata la cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

A.5 - PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica.

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

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

A.6 - ASSISTENZA E INFORMAZIONI

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

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

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

A.7- CUSTODIA.

Gli immobili sono affidati in custodia all'**Istituto Vendite Giudiziarie di Torino** con uffici in Torino, corso Francia n.81.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto ai seguenti recapiti: **Tel. 011.482822; email: richieste.visite@ivgpiemonte.it; sito internet www.astagiudiziaria.com**, 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 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.**

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 28 luglio 2026 alle ore 11,30.

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 28 luglio 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 **31 luglio 2026, alle ore 13,00 o successivo orario a seconda del prolungarsi delle attività di vendita.**

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 (ex ART. 41 TUB)

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 pesi 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: 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, nonché tutte le imposte dovute per legge (compresa IVA se dovuta).

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

~

La pubblicità del presente avviso, con omissione del nominativo del debitore esecutato e di eventuali soggetti terzi, dovrà essere effettuata, ai sensi dell'art.570, 576 e 490 c.p.c. a cura del sottoscritto professionista ed a spese del creditore precedente, 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, li 27 aprile 2026

Il Professionista Delegato

(Avv. Maria Teresa FAVULLI)