

Avv. Roberta Malabaila
Via Manara 6 Torino 10133
Tel. 011/6599398 – fax 011/19033076
robertamalabaila@pec.ordineavvocatitorino.it
robertamalabaila@studiolegalemalabaila.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 642/2025

Il professionista delegato Avv. Roberta Malabaila con studio in Torino, Via Manara 6, nominato dal G.E. dott.ssa Simona Gambacorta con ordinanza in data 20.1.2026,

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, della piena proprietà del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Sito nel Comune di Torino, Via Bionaz n. 24, piena proprietà 1/1:

Alloggio al piano secondo (3° F.T.) composto da ingresso, cucina, camera, bagno e due balconi, della superficie commerciale individuata dal CTU in 53,59 mq, con accessoria cantina al piano interrato.

Coerenze: ALLOGGIO: pianerottolo del piano, alloggio sigla C/2, vuoto su via Bionaz, alloggio sigla A/2 e vano ascensore condominiale. CANTINA: corridoio comune su tre lati, cantina n. 12 e cantina n. 10.

Alloggio e cantina sono indicati rispettivamente con la sigla "B/2" (l'alloggio) e con il n. 11 (la cantina) sulle planimetrie dei rispettivi piani allegate all'atto di deposito di Regolamento di Condominio a rogito Notaio Giancarlo ADAMI di Torino in data 05.05.1983 Rep. n. 6933/1407 registrato all'Ufficio del Registro di Torino l'11.05.1983 al n. 20904 Vol. 1A e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 13.05.1983 ai nn. 10625/8289.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva si trova nel quartiere Pozzo Strada - Borgata Lesna. L'unità immobiliare è compresa nello stabile edificato a cinque piani fuori terra oltre a piano interrato.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. L'immobile è costruito nel 1956.

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Lo stabile dispone di un accesso pedonale al n.c. 24, che consente di accedere ai piani dell'edificio e di un accesso carraio al n.c. 24/A che consente l'accesso al cortile condominiale ed al b.f. uso box auto.

Entrando dal portoncino pedonale, ci si immette al piano terreno, da questo, salita una rampa di sei alzate, si giunge al piano rialzato da cui si diparte sia l'ascensore (sulla sinistra) che la scala (frontalmente). La scala è rifinita in lastre di marmo con parapetto in ferro e mancorrente in pvc. Giunti al pianerottolo del piano secondo, il portoncino dell'alloggio (con soprastante NUI 5) è posto sulla destra uscendo dall'ascensore. Il portoncino dispone di doppie serrature ma non è di tipo blindato. Entrando ci si immette nell'ingresso che funge da disimpegno dei vari ambienti: sulla destra la cucina, frontalmente il bagno e sulla sinistra la camera. Sia la cucina, sia la camera dispongono di balcone verso la via Bionaz. L'alloggio è quindi dotato di una sola aria verso via e, come indicato sul Regolamento di condominio ha l'esclusività del balconcino "x" verso cortile posto sul piano di riposo tra il piano primo ed il piano secondo. Tutto l'alloggio, ad esclusione del bagno e dei balconi, è pavimentato in piastrelle di ceramica di forma rettangolare e tonalità rosa, posato con soluzione di continuità dalla cucina alla camera. In alcuni punti del pavimento sono presenti fessurazioni. La cucina dispone di pareti in parte rivestite in piastrella di ceramica dove trovano collocazione gli attacchi per gli elettrodomestici, carichi e scarichi idraulici. Sulla parete della cucina, a confine con

altro edificio, è presente un lavabo incassato in componente d'arredo (e quindi asportabile). In prossimità della finestra della cucina, è presente l'attacco per la lavatrice e, all'interno di una nicchia a parete, boiler a gas di recente installazione.

Il bagno è pavimentato e rivestito a parete per i 3/4 dell'altezza in piastrelle di ceramica di tonalità azzurra. E' dotato di finestra e dispone di tutti gli apparecchi igienico-sanitari moderni: vaso a sedile con vaschetta incassata a parete, lavabo incassato in top d'arredo (asportabile), bidet e vasca. Le rubinetterie sono in acciaio con miscelatori.

Le porte interne sono in legno tamburato di tipo moderno; i serramenti esterni sono in legno e vetri camera con tapparelle. I balconi sono pavimentati in battuto di cemento e dispongono di parapetto in ferro.

L'alloggio usufruisce del riscaldamento centralizzato condominiale; sui termosifoni distribuiti all'interno dell'alloggio sono collocate valvole e contabilizzatori di calore. Il boiler a gas presente nella cucina fornisce acqua calda sanitaria.

Nel complesso l'alloggio si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

La cantina occupata corrisponde alla cantina in proprietà e dispone di porta costituita da assi di legno e semplice serratura. La pavimentazione è in battuto di cemento e le pareti sono in mattoni a vista (prive di intonaco).

L'edificio dispone di unità commerciali a piano terreno e unità abitative ai piani superiori. E' rifinito su via, a piano terreno in mattoncini di pietra a posa verticale ed ai piani superiori in mattoncini di clinker. I balconi sono costituiti da soletta in c.a. con parapetto in ferro.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio depositato con atto rogito notaio Giancarlo Adami di Torino in data 05.05.1983 Rep. n. 6933/1407 registrato all'Ufficio del Registro di Torino l'11.05.1983 al n. 20904 Vol. 1A e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 13.05.1983 ai nn. 10625/8289.

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino foglio 1293, Particella 29, sub. 5004 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 472,56, superficie catastale 45,00 mq (superficie catastale escluse aree scoperte 43,00 mq), indirizzo catastale: Via Bionaz n. 24 Torino, piano: S1-2.

CONFORMITA' CATASTALE

Come indicato dal CTU all'interno della perizia, nell'immobile oggetto di procedura sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità: assenza di porta tra l'ingresso e la cucina, lieve inspessimento pareti interne. Migliorare la rappresentazione grafica della cantina. (normativa di riferimento: Ai sensi del dell'art. 19 del Decreto-Legge n. 78 del 31.05.2010 - convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30.07.2010 (in G.U. il 30.07.2010 al n. 176 del 30.07.2010) (CATASTO))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale, previa presentazione pratica edilizia in sanatoria riferita a tutto il piano interrato-cantine.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione ipotizzati dal CTU:

- Onorario del professionista e tributi catastali: € 800,00 c.a..

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

Al fine di soddisfare i requisiti igienico-edilizi, si dovrà ripristinare la porta tra la cucina e l'ingresso. Migliorare la rappresentazione grafica dell'alloggio e della cantina.

STATO DI OCCUPAZIONE

Diversamente da quanto indicato all'interno della perizia da parte del CTU ad oggi l'immobile

pignorato – come indicato nel verbale d’udienza del Tribunale di Torino, dr.ssa Gambacorta, del 20.1.2026 – è libero in quanto non più abitato dalla parte esecutata.

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 tale 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 ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d’ufficio redatta dall’esperto Geom. Ivano Bonanno del 2.12.2025) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

Licenza Edilizia N. **63**, per lavori di costruzione edificio a 5 piani, presentata il 04/09/1956 con il n. 1956-1-60436 di protocollo, rilasciata il 06/02/1959 con il n. 63 di protocollo.

Licenza di Abitabilità dello stabile N. **1399**, presentata il 22/08/1959 con il n. 1959/2/10075 di protocollo, agibilità del 23/12/1959 con il n. 1399 di protocollo.

Istanza per sopraelevazione di un piano N. **Prot. 1960-1-30377 del 28.10.1960**, per lavori di sopraelevazione di un piano, presentata il 28/10/1960 con il n. 377 di protocollo.

Non concessa l’autorizzazione all’esecuzione delle opere per contrasti con il piano regolatore vigente all’epoca. Opere non realizzate.

Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) N. **Prot. 1999-9-13680**, per lavori di Divisione in due unità immobiliari, presentata il 13/09/1999 con il n. 13680 di protocollo, rilasciata il 20/09/1999.

SITUAZIONE URBANISTICA

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24.05.1995, l’immobile ricade in zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Residenza R3 (art. 8 n.t.a.) - Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.0 - mq./mq.

CONFORMITA' EDILIZIA

Come indicato all’interno della perizia dal CTU sono state rilevate le seguenti difformità: ALLOGGIO: rispetto al progetto licenziato: di fatto assenza della porta tra l’ingresso e la cucina. Leggero ispessimento pareti interne ed un pilastro nella camera. CANTINA: tutto il piano cantine è difforme rispetto allo stato licenziato. (normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 aggiornato dal d.lgs. n. 301 del 2002). L’immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione ipotizzati dal CTU:

- Pratica edilizia in sanatoria per tutto il piano interrato a cura del Condominio - importo in quota indicativo: €.300,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni.

Questa situazione è riferita solamente e principalmente al piano cantine.

ALLOGGIO: per ripristinare le condizioni igienico-edilizie, occorrerà provvedere a ricollocare la porta tra l’ingresso e la cucina. CANTINE: regolarizzazione in sanatoria di tutto il piano cantine.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, dagli accertamenti eseguiti dal CTU presso il SIPEE della Regione Piemonte in data 04.11.2025, che è emersa la presenza di un APE scaduto in data 26.03.2024 con codice 2013 203452 0008.

SPESE CONDOMINIALI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.777,82
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 10.507,14

Ulteriori avvertenze:

In data 03.11.2025 il CTU inviava comunicazione via e-mail all'Amministratore chiedendo informazioni e documentazione. Con risposta in pari data, l'Amministratore inviava via e-mail al CTU i consuntivi di gestione ordinaria e riscaldamento e spese straordinarie.

Al fine di indicare le spese fisse di gestione, il CTU ha preso in esame i consuntivi relativi alle ultime gestioni ordinaria e riscaldamento. Dall'esame effettuato dal CTU è risultato che all'alloggio in oggetto competono le seguenti spese così ripartite:

Esercizio Ordinario:

Spese di proprietà = € 302,22

Spese varie = € 46,00

Spese ripetibili = € 220,95

Spese ascensore = € 107,25

Spese acqua a persona = € 133,03

Spese rifiuti = € 60,00

per un totale di spese di gestione pari ad € 869,45

Esercizio riscaldamento: € 819,66

La proprietà pignorata è in debito con il Condominio di Via Bionaz n. 24 per le seguenti somme così ripartite:

Totale Gestioni ordinaria ante 2024 = € 2.390,31

Gestione Ordinaria anno 2024 = € 1.119,81

Gestione Ordinaria anno 2025 a preventivo = € 1.002,48

Totale Gestioni riscaldamento ante 2023/2024 = € 2.474,07

Gestione Riscaldamento 2023/2024 = € 520,05

Gestione Riscaldamento 2024/2025 = 775,34

Gestione straordinaria sostituzione caldaia anno 2023 = € 1.403,97

Gestione straordinaria sostituzione circolatore anno 2024 = € 134,11

Sono stati deliberati i lavori relativi a "Sostituzione tubazione condominiale e ripristino parete facciata principale anno 2025 per un totale di € 687,00.

E' opportuno precisare che ai sensi dell'art. 63 comma IV delle disposizioni di attuazione del codice civile "*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*". Per anno in corso è da intendersi l'anno di gestione condominiale in cui viene trascritto il decreto di trasferimento.

Gli importi dovuti al Condominio relativi agli ultimi due anni di gestione comprensivi di lavori straordinari, sono pari al totale di € 4.238,79. Tale importo è da intendersi indicativo.

E' consigliabile che il soggetto interessato ad acquistare la proprietà dell'unità immobiliare pignorata, verifichi preliminarmente lo stato del debito in prossimità dell'asta, al fine di essere edotto sulle reali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento.

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..

PROVENIENZA

Al soggetto esecutato l'immobile di cui è vendita è pervenuto in forza di atto di compravendita stipulato il 28/03/2014, rogito Notaio Leonardo DE LUCA rep. nn. 16013/11397, trascritto il 01/04/2014 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 10306/7956.

Precedentemente in forza di atto stipulato il 09/09/2004 rogito Notaio Enrico PREVER ai nn. 15016/10644 di repertorio, trascritto il 22/09/2004 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 43250/27170.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dai controlli eseguiti dal CTU presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte, non sono emersi usi civici sulla particella catastale in cui sono comprese le porzioni immobiliari pignorate. Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Come indicato dal CTU nel regolamento di condominio del 05/05/1983 (rogito Notaio Giancarlo ADAMI ai nn. 6933/1407 di repertorio, registrato il 11/05/1983 all'Ufficio del Registro di Torino ai nn. 20904 Vol. 1A, trascritto il 13/05/1983 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 10625/8289) a pag. 5 *"Si dà atto che i balconcini verso cortile contraddistinti con la lettera "x" e con accesso dal pianerottolo di riposo della scala, sono esclusivi dei proprietari dei seguenti lotti [...] quello tra il p. 1° ed p. 2° del lotto B/2 [...]"*.

FORMALITA'

ISCRIZIONI:

Nessuna.

TRASCRIZIONE:

Pignoramento del 06/09/2025 emesso da UNEP presso Tribunale di Torino repertorio n. 19454 trascritto il 12/09/2025 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 39368/29618.

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.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: € 71.000,00 (eurosettantunomila/00)

OFFERTA MINIMA: € 53.250,00 (eurocinquantatremiladuecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00 (euromille/00)

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 15 GIUGNO 2026 ore 10:00 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 16 giugno 2026 ore 10:00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Torino, Via Manara n. 6 presso lo studio del professionista delegato Avv. Roberta Malabaila

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IBAN IT12T0326801010052387843460

GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net S.p.A. - www.spazioaste.it

PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' 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.

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 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 10:00 del 15.6.2026.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 10:00 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 delibazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

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

= copia 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 Banca Sella S.p.A., le cui coordinate sono: IBAN IT12T0326801010052387843460, intestato a "Esecuzione Immobiliare rge 642/2025".

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 (15.6.2026 ore 10.00).

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.

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'Avv. Roberta Malabaila con studio in Torino, Via Manara n. 6 (tel. 0116599398; e-mail: robertamalabaila@studiolegalemalabaila.it).

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il custode 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, Via Manara n. 6.

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 professionista delegato in Torino, Via Manara n. 6 nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 15:00 alle ore 19:00.

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 16.6.2026 alle ore 10:00.

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 16.6.2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio e, quindi, il 19.6.2026**; 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 19.6.2026 alle ore 10:00**.

L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

Tutti i partecipanti riceveranno, dal gestore della vendita telematica, comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

B.3 – DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE E DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario, entro il versamento del saldo prezzo, dovrà dichiarare:

- a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;
- b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio);
- c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio (si veda il punto B.5 per il dettaglio);

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta, così come il fondo spese indicato dal professionista delegato.

IN PRESENZA DI CREDITORE FONDIARIO:

In caso di richiesta ex art. 41 d.lgs. 01.09.1993 n. 385 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario al più tardi all'udienza in cui è disposta l'aggiudicazione di ogni singolo lotto, quest'ultimo dovrà depositare con modalità telematica, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, 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, nella misura del 20 % del prezzo di aggiudicazione.

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 del fondo spese versata 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.

IN ASSENZA DI CREDITORE FONDIARIO:

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, nella misura del 20 % del prezzo di aggiudicazione.

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 del fondo spese versata 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, **nel termine fissato per il versamento del prezzo.**

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.

Ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata. Pertanto, gli eventuali aggiudicatari interessati all'applicazione di detta norma dovranno far pervenire al professionista delegato, in tempo utile per la menzione nel decreto di trasferimento, copia autentica del contratto di finanziamento stipulato con la Banca.

* * * *

La pubblicità del presente avviso sarà 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, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.torino.it.

Torino, li 10.3.2026

Il professionista delegato

Avv. Roberta Malabaila