

STUDIO LEGALE

Avv. Maria Teresa Favulli
TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare **n.R.G.E. 652 del 2020**, (riunita alla n.R.G.E. 514 del 2023 e alla n.R.G.E. 521 del 2023),

Il Professionista Delegato, Avvocato Maria Teresa FAVULLI, con studio in Torino, Via Stefano Clemente n.22, delegato dal G.E., dott.ssa Marta BARSOTTI con ordinanza di delega in data 04 marzo 2025,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

della piena proprietà dei seguenti beni immobili:

LOTTO PRIMO

In **Comune di SUSA (TO)**, immobile ad uso abitativo, facente parte di uno stabile di 5 piani (6 f.t.), oltre a piano interrato, sito al **Corso Couvert civico numero 18, Scala B**, con riferimento all'elaborato peritale, a firma dell'Ing. Leonardo BUONAGURO e precisamente, forma oggetto della presente vendita:

-a) al piano secondo (terzo fuori terra): alloggio composto da ingresso/disimpegno, sala da pranzo, cucinotto, due camere, ripostiglio e servizi, posto alle seguenti coerenze: altra unità immobiliare, Via privata, altra unità immobiliare e Via privata e come meglio in fatto.

-b) al piano seminterrato: un locale ad uso **cantina**, posto alle seguenti coerenze: altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare e come meglio in fatto.

TITOLO DI PROVENIENZA E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il tutto così come pervenne a parte esecutata come segue, precisando che il perito non ha reperito l'atto tra vivi anteriore ai titoli successivi:

- per la quota di $\frac{1}{2}$ in forza di denuncia di successione *ex lege*, debitamente registrata a Susa (TO), il 02 gennaio 1993 ai nn. 50/783 di repertorio e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Susa (TO), in data 14 giugno 1994, ai numeri r.g./r.p. 3223/2461;

- per la quota di $\frac{1}{2}$ in forza di denuncia di successione *ex lege*, debitamente registrata a Susa (TO), il 31 luglio 2003 ai nn. 86/841 di repertorio e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Susa (TO), in data 29 ottobre 2003, ai numeri r.g./r.p. 10208/7845, perfezionate da accettazioni tacite delle suddette eredità trascritte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Susa (TO), rispettivamente in data 12 gennaio 2016 ai numeri r.g./r.p. 106/83 ed in data 17 giugno 2025 ai numeri r.g./r.p. 5159/4066.

Nella presente vendita sono comprese tutte le accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni e le quote di comproprietà, che competono sull'aerea e su tutte le parti del fabbricato, che sono da ritenersi comuni tra i condomini ai sensi di legge, uso, destinazione e vigenti regolamenti di condominio ove presenti ed in particolare il **Regolamento di Condominio** ove vigente del quale si richiamano espressamente tutte le prescrizioni, condizioni, servitù e pattuizioni ivi contenute. In ogni caso si rinvia

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

alle limitazioni e divieti praticati nella prassi e consuetudine nonché a quanto contenuto nel codice civile. Si richiama quanto riferito nell'elaborato peritale depositato nella procedura esecutiva consultabile sui siti internet di cui *infra*.

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 **SUSA (TO)**:

*Foglio **10**, Particella **410**, subalterno **25**, Corso Luciano Couvert 18 Scala B - Piano 2, Categoria A/2, Classe 2, consistenza 4,5 vani, Rendita catastale euro 395,09, il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

La scheda catastale, aggiornata con l'attuale intestatario, è mancante l'indicazione del piano cantina.

CONFORMITA' CATASTALE

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

Il CTU precisa, che sono state rilevate difformità dello stato di fatto rispetto a quanto indicato nell'ultima pratica edilizia che ha mancato di aggiornare la planimetria catastale (vedasi elaborato grafico CILA 39/2008).

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Dall'esame dell'elaborato peritale e dagli atti del fascicolo processuale i cespiti pignorati oggetto della presente vendita risultano occupati dal debitore e del suo nucleo familiare.

L'aggiudicatario potrà richiedere di attuare l'ordine di liberazione, a mezzo del Custode, nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c., al momento del saldo prezzo; le spese di liberazione saranno in tal caso a carico della procedura.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere a depositare la relativa richiesta al Delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE LOTTO PRIMO

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

PRATICHE EDILIZIE

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

Dalle ricerche effettuate dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Susa (TO) risultano presentate

le seguenti pratiche edilizie:

- ≡ Nulla Osta N. 52/64, per lavori di costruzione di un piano arretrato al fabbricato oggetto del Permesso Edilizio n. 61 del 02/10/1963, presentata il 10/06/1964, rilasciata il 21/08/1964;
- ≡ Permesso di Costruire N. 61/63, per lavori di costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione a 6 piani f.t., presentata il 02/09/1953 con il n. 5156 protocollo, rilasciata il 16/10/1963, agibilità del 22/04/1975 con il 424 di protocollo;
- ≡ Licenza Edilizia N. 11/66, per lavori di presentazione del particolare costruttivo dei box in basso fabbricato a completamento del progetto edilizio approvato dalla C.I.E. del Comune di Susa in data 02/10/1963 e successivo in data 21/07/1964, presentata il 15/11/1965, rilasciata il 16/11/1965 con il n. 7194 di protocollo;
- ≡ CILA N. 39/2008, per lavori di rifacimento bagno con sostituzione sanitari e pavimento/rivestimento, opere interne e impianto elettrico, rilasciata il 20/02/2008 con il n. 3026 di protocollo;
- ≡ Abitabilità n. 424, rilasciata il 22/04/1975.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta conforme.

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 della procedura non risulta che l'unità immobiliare sopraindicata sia dotata di detto attestato.

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

SPESE CONDOMINIALI

Con particolare riferimento alle spese condominiali, si invitano gli interessati all'acquisto, a ricavare il dato dalla perizia in atti ovvero a richiedere aggiornamenti al Custode Giudiziario: si fa, in ogni caso, espresso richiamo ai limiti di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

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*.

LOTTO SECONDO

In **Comune di MATTIE (TO)**, **terreni agricoli**, per complessivi mq. 1.567,00, non tutti attigui tra di loro ma sono stati accorpati in unico lotto.

TITOLO DI PROVENIENZA

Il tutto così come pervenne a parte esecutata come segue, precisando che il perito non ha reperito l'atto tra vivi anteriore ai titoli successivi:

-per la quota di $\frac{1}{1}$ in forza di denuncia di successione *ex lege*, debitamente registrata a Susa (TO), il 31 luglio 2003 ai nn. 86/841 di repertorio e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Susa (TO), in data 29 ottobre 2003, ai numeri r_g/r_p. 10208/7845, perfezionata da accettazione tacita della suddetta eredità trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Susa (TO) in data 12 gennaio 2016 ai numeri r_g/r_p. 106/83.

DATI CATASTALI

Gli immobili sopra descritti risultano attualmente censiti all'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizi Catastali – Catasto Terreni - nel modo seguente:

Comune di **MATTIE (TO)**:

*Foglio **3**, Particella **455**, qualità prato ir ar, classe 2, superficie 06 are 78 ca, reddito agrario €. 2,45, reddito dominicale €. 2,28; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

*Foglio **1**, Particella **584**, qualità bosco misto, classe 1, superficie 02 are 93 ca, reddito agrario €. 0,09, reddito dominicale €. 0,30; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

*Foglio **1**, Particella **1550**, qualità cast frutto, classe 2, superficie 00 are 46 ca, reddito agrario €. 0,02, reddito dominicale €. 0,11; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

*Foglio **1**, Particella **2048**, qualità cast frutto, classe 2 superficie 01 are 28 ca, reddito agrario €. 0,06,

STUDIO LEGALE

Avv. Maria Teresa Favulli

reddito dominicale €. 0,30; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

*Foglio 1, Particella 2049, qualità cast frutto, classe 2 superficie 00 are 06 ca, reddito agrario €. 0,01, reddito dominicale €. 0,01; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

*Foglio 1, Particella 2050, qualità cast frutto, classe 2, superficie 00 are 80 ca, reddito agrario €. 0,04, reddito dominicale €. 0,19; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

*Foglio 1, Particella 2051, qualità cast frutto, classe 2, superficie 00 are 43 ca, reddito agrario €. 0,02, reddito dominicale €. 0,10; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano liberi.

ULTERIORI PRECISAZIONI

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 degli immobili e del loro stato, 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

LOTTO PRIMO

PREZZO BASE: € 46.000,00

OFFERTA MINIMA: € 34.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.500,00

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 02 dicembre 2025, alle ore 15,30

LOTTO SECONDO

PREZZO BASE: € 1.400,00

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

STUDIO LEGALE

Avv. Maria Teresa Favulli

OFFERTA MINIMA: € 1.050,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 250,00

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 02 dicembre 2025, alle ore 16,30

~

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: 01 dicembre 2025 ore 12,30, con le precisazioni di cui *infra*:

CAUZIONE: PARI AD ALMENO IL 10% del PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT32A0200801104000107310494 presso UniCredit spa;

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

GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. – www.astetelematiche.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 minorenni, 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.

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

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 offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

- ≡ **il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;**

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

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12,30 del giorno 01 dicembre 2025.

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 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:

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

STUDIO LEGALE

Avv. Maria Teresa Favulli

- ~ 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”;
- ~ apposita autocertificazione dello stato civile e, nel caso di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità in corso di validità anche del coniuge;
- ~ copia della contabile del versamento della cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- ~ espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e dello stato dei beni, nonché del presente avviso di vendita e delle condizioni ivi contenute per partecipare all'asta;
- ~ l'attestazione del versamento del bollo di Euro 16,00 pagato telematicamente, secondo le istruzioni ricavabili dal manuale di presentazione dell'offerta.

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.

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

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 "IT32A0200801104000107310494"** intestato a **"ESEC. IMMOB. R.G.E. 652/2020 – 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 l'indicazione del Lotto che si intende acquistare.

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 (sito internet www.astagiudiziaria.com).

Tutte le attività di custodia del compendio pignorato saranno, pertanto, svolte dallo stesso, anche avvalendosi di ausiliari.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il custode giudiziario ai seguenti recapiti **Tel. 011.482822 – indirizzo di posta elettronica: richieste.visite@ivgpiemonte.it** - per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite dell'immobile richieste dagli interessati saranno fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9,00 alle ore 19,00 ed il sabato dalle ore 9,00 alle ore 13,00, previo accordo con il Custode.

-B-

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 - LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA.

L'apertura delle buste e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate avverranno alla presenza delle parti, a cura del Professionista delegato, presso il proprio studio in Torino, via Stefano Clemente n.22.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono effettuate presso il proprio studio in **Torino, via Stefano Clemente n.22** nei seguenti giorni ed orari: **martedì, mercoledì e giovedì con orario dalle ore 15,30 alle ore 17,30.** Ricevimento pubblico solo previo appuntamento.

B.2 - OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero al normale indirizzo 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 02 dicembre 2025 ai seguenti orari

~ **LOTTO PRIMO** alle ore 15,30

~ **LOTTO SECONDO** alle ore 16,30

E si procederà come segue.

Il Professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute per ciascun Lotto 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 02 dicembre 2025 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 **05 dicembre 2025, alle ore 18,00.** 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);

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.

L'aggiudicatario 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: restituzione (ad avvenuta esecuzione delle formalità) delle somme non utilizzate o eventuale conguaglio nel caso di versamento insufficiente.

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

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

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

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

B.5 - 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.

STUDIO LEGALE

Avv. Maria Teresa Favulli

Le somme, comunque, dovranno essere erogate nel termine fissato per il saldo prezzo.

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

~

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

- a) almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita, pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria secondo le specifiche tecniche consultabili sullo stesso portale (pubblicazione che sostituirà la pubblicazione dell'avviso di vendita sull'albo del Tribunale);
- b) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet: "www.astalegale.net" e "www.tribunale.torino.giustizia.it", "www.astegiudiziarie.it".

Torino, lì 02 luglio 2025

Firmato Digitalmente

Il Professionista Delegato

(Avv. Maria Teresa FAVULLI)