notaio Silvia CIURCINA
via Luigi Colli, 20
10129 – Torino
tel. 011542357
e-mail: silvia.ciurcina@591bis.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 266/2025

Il professionista delegato notaio Silvia CIURCINA, con studio in Torino, via Luigi Colli 20, nominato dal G.E. dott.ssa Anna Castellino con ordinanza in data 14 novembre 2025,

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 dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

in Comune di TORINO, via Sandro Botticelli 152, tre unità immobiliari tra loro interdipendenti, facenti parte del comprensorio artigianale denominato "C.I.A.B. – Centro Industriale Artigianale Botticelli", e precisamente:

A) unità immobiliare in edificio a destinazione mista con accesso comune ad altre unità, posto all'interno di fabbricato distinto con il numero 11 (undici) parte nella planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di condominio di cui infra, così composta:
- al piano terreno (1° f.t.), magazzino, locale ufficio e servizi igienici;
- al piano ammezzato (2° f.t.), con accesso tramite scala interna dal magazzino e tramite vano scala comune, locale uso ufficio, servizi igienici e locale archivio;

il tutto formante un sol corpo e posto alle complessive e generali coerenze: cortile comune, altra proprietà, ancora cortile comune, ancora altra proprietà, pianerottolo e vano scala;

B) unità immobiliare in edificio a destinazione mista con accesso comune ad altre unità, posto all'interno di fabbricato distinto con il numero 11 (undici) parte nella planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di condominio di cui infra, così composta:
- al piano primo (3° f.t.), due locali uso ufficio con partizioni interne, di cui uno collegato mediante scala interna al piano superiore, e servizi igienici;
- al piano secondo (4° f.t.) due locali uso ufficio con partizioni interne, di cui uno collegato al piano sottostante, e servizi igienici;
- al piano terzo (5° f.t.) due terrazzi con volumi tecnici ed impianti;

il tutto formante un sol corpo e posto alle complessive e generali coerenze: soprassuolo cortile comune, altra proprietà, ancora soprassuolo cortile comune, ancora altra proprietà, pianerottolo e vano scala comune al subalterno 8 della particella 17;

C) unità immobiliare in edificio a destinazione mista con accesso comune ad altre unità, posto all'interno di fabbricato distinto con il numero 10 (dieci) nella planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di condominio di cui infra, così composta:
- al piano terra (1° f.t) con accesso dal cortile condominiale, area d'ingresso, locale open space, locale tecnico (server), ripostiglio, due locali uso archivio e servizi igienici;
- al piano secondo, terzo e quarto (3°, 4° e 5° f.t.) ampio locale uso ufficio con partizioni interne tramite pareti mobili vetrate e servizi igienici, collegati tra loro tramite scala ed ascensore interni e da scala esterna a struttura metallica;

il tutto formante un sol corpo e posto alle complessive e generali coerenze: soprassuolo cortile comune a tre lati e altra proprietà.

Si precisa che, secondo quanto riportato nell'atto di provenienza degli attuali subalterni 159 e 10 graffati, rogito notaio Bima del 16 ottobre 2006 di cui infra, a quanto oggetto di vendita "*compete l'uso esclusivo dei posti auto meglio individuati … e tinteggiati in colore*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SILVIA CIURCINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17f4c7d52697f1f22fa29f2770ac87158fb99654

rosa nella planimetria che si allega al presente sotto la lettera A".

OSSERVANZA ATTI

La vendita viene fatta sotto l'osservanza:
= del Regolamento di condominio depositato con atto rogito notaio Mario Levati del 17 giugno 1982, registrato a Torino il 7 luglio 1982 al n. 28873;
= dell'atto di obbligo unilaterale rogito notaio Caterina Bima del 17 novembre 2010 trascritto in data 19 novembre 2010 ai n.ri 42642/29047, con il quale il Comune di Torino ha prescritto il mantenimento dell'attività produttiva in essere per un periodo non inferiore a cinque anni ed ha vincolato la possibilità di frazionamento della proprietà al mantenimento dei rapporti regolamentari tra le diverse destinazioni d'uso a servizio dell'attività produttiva;
= atto rogito notaio Caterina Bima Rep. n. 62731/7637 del 15 maggio 2000, registrato a Torino il 2 giugno 2000 al n. 6362 e degli atti tutti ivi indicati e richiamati;
= atto rogito notaio Caterina Bima Rep. n. 65601/8343 del 4 ottobre 2000, registrato a Torino il 23 ottobre 2000 al n. 10015 e degli atti tutti ivi indicati e richiamati;
= atto rogito notaio Caterina Bima Rep. n. 100302/20810 del 16 ottobre 2006, registrato a Torino il 23 ottobre 2006 al n. 12942 e degli atti tutti ivi indicati e richiamati;
= atto rogito notaio Caterina Bima Rep. n. 109091/25289 del 15 settembre 2009, registrato a Torino il 17 settembre 2009 al n. 20993 e degli atti tutti ivi indicati e richiamati.

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino come segue:
= Foglio 1085, particella 17, sub. 8 – via Sandro Botticelli 151 – piano T-1 – z.c. 3 – cat. D/8 - Rendita Catastale Euro 9.000,00;
= Foglio 1085, particella 17, sub. 9 – via Sandro Botticelli 151 – piano 2-3-4 – z.c. 3 – cat. D/8 - Rendita Catastale Euro 21.060,00;
= Foglio 1085, particella 19, sub. 159 e particella 17, sub. 10 graffati – via Sandro Botticelli 151/A – piano T-1-2-3-4 – z.c. 3 – cat. D/8 - Rendita Catastale Euro 31.974,00.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Monica Colonna) risulta quanto segue:
= sub. 8: "*L'assetto planimetrico dell'unità immobiliare visionata durante il sopralluogo è complessivamente conforme alla planimetria catastale depositata. Si rileva che nell'elaborato grafico raffigurante il piano terra mancano l'indicazione del muro di divisione interno al locale magazzino e le partizioni interne ai locali realizzate mediante pareti mobili; inoltre nelle parti comuni non è indicato il locale sottoscala*";
= sub. 9 e subalterni 159 e 10 graffati: "*La visura storica catastale è corrispondente a quanto riportato in atti. L'assetto planimetrico dell'unità immobiliare visionata durante il sopralluogo è complessivamente conforme alla planimetria catastale. Si precisa che le partizioni interne ai locali realizzate mediante pareti mobili non sono rappresentate nelle planimetrie*".
Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

TASSAZIONE

Si precisa che, ricorrendone i presupposti, la presente vendita sarà assoggetta ad IVA, con le ordinarie aliquote di legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano in parte liberi (immobili censiti al foglio 1085, particella 17, subalterni 8 e 9) e in parte (immobile censito al Foglio 1085 particella 19 sub. 159 e particella 17 sub. 10 graffati) parzialmente occupati da soggetto con titolo opponibile alla procedura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SILVIA CIURCINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17f4c7d526971f22fa29f2770ac87158fb99654

Il giudice dell'esecuzione ha già ordinato la liberazione dei subalterni 8 e 9 con provvedimento emesso in data 14 novembre 2025 ed il nominato custode ha provveduto alla liberazione.

Quanto ai subalterni 159 e 10 graffati, parzialmente occupati in forza del contratto di locazione opponibile indicato nella perizia in atti, il Giudice ordinerà la liberazione, per la parte non oggetto del contratto, contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento.
Le spese di liberazione 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 contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE
Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Monica Colonna) risulta quanto segue.
PRATICHE EDILIZIE
Gli edifici compendianti le unità immobiliari pignorate sono stati costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967.
Successivamente all'edificazione sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie:
= Concessione edilizia n. 714 del 2 giugno 1982 (protocollo 1982 1 20375) per sistemazioni interne al fabbricato 11 nella consistenza originaria (attualmente fabbricato 11 e 10 – parte – subalterni 8, 9 e subalterni 159 e 10 graffati parte);
= Denuncia di Inizio Attività del 26 maggio 2000 (protocollo 2000 9 8104) per esecuzione di modifiche interne (attuali subalterni 8, 9 e subalterni 159 e 10 graffati parte);
= Denuncia di Inizio Attività del 10 novembre 2000 (protocollo 2000 9 16729) per esecuzione di modifiche interne ed esterne (attuali subalterni 8, 9 e subalterni 159 e 10 graffati parte);
= Denuncia di Inizio Attività del 24 gennaio 2006 (protocollo 2006 9 783) per esecuzione di modifiche interne (attuali subalterni 8 e 9);
= Denuncia di Inizio Attività del giorno 11 giugno 2007 (protocollo 2007 9 8398) per esecuzione di modifiche interne (attuali subalterni 8 e 9);
= Denuncia di Inizio Attività del 12 giugno 2008 (protocollo 2008 9 8432) per esecuzione di modifiche interne ed esterne (attuali subalterni 159 e 10 graffati);
= richiesta di agibilità n. 308 del 30 settembre 2008 (protocollo 2007 2 15482) relativa all'attuale subalterno 9 parte;
= Denuncia di Inizio Attività del 31 ottobre 2008 (protocollo 2008 9 17505) per esecuzione di modifiche interne (attuali subalterni 8 e 9);
= Denuncia di Inizio Attività del 2 febbraio 2009 (protocollo 2009 9 1632) per realizzazione di lucernari apribili (attuale subalterno 8);
= richiesta di agibilità n. 327 del 6 ottobre 2009 (protocollo 2009 2 2919) relativa agli attuali subalterni 8 e 9 (parte);
= Permesso di costruire n. 39 del 31 gennaio 2011 (protocollo 2009 1 9928) per cambio di destinazione d'uso ed ampliamento (attuali subalterni 8, 9 e subalterni 159 e 10 graffati);
= Permesso di costruire in variante n. 288 del giorno 8 ottobre 2013 (protocollo 2011 1 25302) per realizzazione scala di sicurezza esterna in acciaio (attuali subalterni 159 e 10 graffati);
= Permesso di costruire in sanatoria del 15 luglio 2014 (protocollo 2014 1 11528) per opere interne e cambio di destinazione d'uso (attuali subalterni 159 e 10 graffati).
CONFORMITA' EDILIZIA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SILVIA CIURCINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17f4c7d52697f1f22fa29f2770ac87158fb99654

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano presentare le seguenti irregolarità edilizie:
sub. 8: mancata rappresentazione nella planimetria ritratta nel permesso di costruire n. 39 del 31 gennaio 2011 delle partizioni interne ai locali realizzate mediante pareti mobili e mancanza di rappresentazione nelle parti comuni del locale sottoscala;
sub. 9: mancata rappresentazione nella planimetria ritratta nel permesso di costruire n. 39 del 31 gennaio 2011 delle partizioni interne ai locali realizzate mediante pareti mobili e chiusura, mediante cartongesso, della porta di comunicazione tra i due locali open space;
subalterni 159 e 10 graffati: realizzazione di alcune opere interne ed esterne eseguite in parziale difformità dai precedenti titoli autorizzativi oltre a cambio di destinazione d'uso da "magazzino-ufficio a pianta aperta a servizio di attività produttiva" a "uffici pubblici" di una porzione del fabbricato, irregolarità per le quali è stato presentato il permesso di costruire in sanatoria del 15 luglio 2014 sopra citato, pratica che, però, secondo quanto riferito dall'esperto, non è arrivata all'ufficio preposto alla sua istruttoria e quindi è rimasta inefficace.
Si invitano gli interessati all'acquisto ad esaminare attentamente anche la perizia integrativa in atti per tutti i dettagli.
Si segnala che l'immobile (subalterni 159 e 10 graffati) è privo della dichiarazione di agibilità.
In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti risulta che:
= il sub. 8 non è dotato del detto attestato;
= il sub. 9 è dotato dell'attestato n. 20151083920008 del 24 novembre 2015 (scaduto), classe energetica C;
= il sub. 159 graffato con il sub. 10 è dotato di attestati n. 20101044050002, n. 20101044050003, n. 20101044050004 (per i piani terreno, secondo e terzo) classe energetica A+ e n. 20101044050005 (per il piano quarto) classe energetica A, tutti del 10 settembre 2010 (scaduti).

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, 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SILVIA CIURCINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17f4c7d526971f22fa29f2770ac87158fb99654

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: € 2.000.000,00
OFFERTA MINIMA: € 1.500.000,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 10.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 14 dicembre 2026 ore 20.00 con le precisazioni di cui infra;
DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 15 dicembre 2026 ore 16.00
LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Torino, via Luigi Colli 20

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO
IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT64O0608501006000000023139

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 delle Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione.
Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 ("*Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta*"), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SILVIA CIURCINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17f4c7d52697f1f22fa29f2770ac87158fb99654

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 20.00 del 14 dicembre 2026.
Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 20.00 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SILVIA CIURCINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17f4c7d52697f1f22fa29f2770ac87158fb99654

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. In entrambi i casi di cui sopra la procura che deve essere prodotta è una procura speciale 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 Cassa di Risparmio di Asti S.p.A., le cui coordinate sono: IBAN IT64O0608501006000000023139, intestato a Tribunale di Torino R.G.E. 266/2025.
La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno di presentazione delle offerte.
Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione "Versamento cauzione" e nessun'altra indicazione.
La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.
Il mancato accredito del bonifico nei termini indicati è causa di inammissibilità dell'offerta.
Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita, al netto di eventuali oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SILVIA CIURCINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17f4c7d526971f22fa29f2770ac87158fb99654

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

Gli immobili sono affidati in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino con uffici in Torino, corso Francia 81 (tel. 011482822; email: richieste.visite@ivgpiemonte.it; sito internet www.astagiudiziaria.com).
Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.
Le visite 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 Luigi Colli 20.
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 Luigi Colli 20, nei seguenti giorni ed orari: martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 8.30 alle ore 12.30, **previo appuntamento telefonico**.

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 15 dicembre 2026 alle ore 16.00.
Il professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle offerte.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SILVIA CIURCINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17f4c7d526971f22fa29f2770ac87158fb99654

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 15 dicembre 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 18 dicembre 2026 alle ore 17.00.**

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.

PER IL CREDITORE FONDIARIO:

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

= sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SILVIA CIURCINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17f4c7d526971f22fa29f2770ac87158fb99654

1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo;
= sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).
SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO:
L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.
SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:
L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Torino) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.
L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.
Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.
Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i cui oneri sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal professionista delegato.
L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.
In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..
L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SILVIA CIURCINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17f4c7d526971f22fa29f2770ac87158fb99654

delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/) o essere richiesto al custode.

* * * *

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge:

= almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.torino.it.

Torino, 8 ottobre 2026

Il professionista delegato
notaio Silvia CIURCINA

Firmato Da: SILVIA CIURCINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17f4c7d526971f22fa29f2770ac87158fb99654

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009