avv. Adele Teresa PASSARELLI
c.so Luigi Einaudi 18 – 10129 Torino (TO)
Tel: 011.33.29.675
Cell.: 329.70.35.141
Mail: avv.adelepassarelli@einaudi18.it
Pec: adeleteresapassarelli@pec.ordineavvocatitorino.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare RGE 870/2025.

Il professionista delegato avv. Adele Teresa Passarelli, con studio in Torino, c.so Einaudi 18, nominato dal G.E. dott.ssa Simona Gambacorta con ordinanza del 22.09.2026

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 seguente immobile:

LOTTO UNO

NEL COMUNE DI SANT'ANTONINO DI SUSA (TO), VIA MAISONETTA 35:

In fabbricato a tre piani fuori terra con accesso dalla via Maisonetta 35:

- al piano terreno, alloggio composto di disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, balcone lato cortile;
- autorimessa privata al piano terreno nel cortile;
- locale di sgombero al piano primo nel cortile (censito come tettoia) soprastante l'autorimessa.

Alla autorimessa e al locale di sgombero al piano primo (censito come tettoia) si accede direttamente dalla via Maisonetta tramite il cortile insistente sui mappali numeri 115 –117 – 483 – 470 del foglio 8.

Coerenze alloggio: via Maisonetta, passaggio carraio, cortile comune, vano scala comune.

Coerenze autorimessa: porticato/cortile comune, altra autorimessa, altra proprietà, altra autorimessa.

Coerenze locale di sgombero: distacco su porticato/cortile comune, distacco su altre autorimesse, distacco su altra proprietà, distacco su cortile comune.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E PROVENIENZA.

Il lotto 1 (fabbricati) non è inserito in contesto condominiale, pertanto non risulta presente regolamento di condominio.

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato in forza atto di dichiarazione di successione registrata a Susa in data 12.11.2014 n. 591/9990/14, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa in data 06.11.2015 ai nn. 7388/5845, e relativa accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa in data 14.10.2016 ai nn. 7418/5656 e in data 07.08.2017 ai nn. 5957/4441.

Note: in atto di vendita a terzi soggetti da parte del dante causa del debitore (rogito notaio Angelo Chianale del 09.10.2002 rep. 26588/9948, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa in data 26.10.2002 ai nn. 8859/6743), si cita "*danno atto le parti che esiste servitù di passaggio pedonale e carraio sul mappale 117 del foglio 8 per accedere al locale autorimessa oggetto di atto, e che esiste altresì sul mappale 470 servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del mappale 118, di proprietà della parte venditrice. Danno inoltre atto le parti che il locale sottotetto sovrastante le autorimesse rimane di proprietà della part venditrice che potrà, previa autorizzazione o concessione edilizia rilasciata dalle autorità competenti trasformarlo in locali anche destinati ad altro uso, senza dover rispettare le distanze legali*".

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

Firmato Da: ADELE TERESA PASSARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28b8531da80bb5b1beb6eca345ea3642

DATI CATASTALI.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antonino di Susa:

- Foglio 8, particella 416, sub 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 62 mq, rendita euro 227,24 – *l'alloggio*;

- Foglio 8, particella 470, sub 5, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita euro 39,51 – *l'autorimessa*;

- Foglio 8, particella 470, sub 10, categoria C/7, classe U, consistenza 87 mq, superficie catastale 99 mq, rendita euro 80,88 – *il locale di sgombero.*

CONFORMITA' CATASTALE.

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Maurilio Avaro) sono state rilevate le seguenti difformità:

- per quanto concerne l'abitazione (sub.1): differenze minimali nelle dimensioni dei locali interni, sulle aperture esterne e sul balcone lato cortile (nord) che sostanzialmente non modificano la consistenza catastale, ma occorre comunque sia ripresentata la planimetria catastale corretta;

- per quanto concerne l'autorimessa: non è stato possibile verificarne l'esatta consistenza in quanto la planimetria catastale non corrisponde all'immobile occupato; da un raffronto con tutte le altre planimetrie delle autorimesse adiacente, si può presumere, di massima, possa essere corrispondente;

- per quanto concerne il locale di sgombero al piano primo: la planimetria catastale, di massima, corrisponde allo stato dei luoghi visionato.

STATO DI OCCUPAZIONE.

Gli immobili risultano occupati da terzi senza titolo e il GE ha già disposto la liberazione, in corso a cura del Custode.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE.

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Maurilio Avaro) risulta quanto segue:

- Piano Regolatore Generale Comunale approvato D.G.R. 51-276229 del 23.08.1983 e successive varianti (ultima adottata Variante strutturale 1/2013). Destinazioni urbanistiche: zona aRc1 aree consolidate di recente formazione. Per tutti gli interventi si rimanda alle tavole, del piano regolatore e norme tecniche di attuazione allegate al PRGC (art. 8 – art. 13) e consultabili sul sito;

- dagli accertamenti effettuati presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e sul sito della Regione Piemonte, nonché presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo);

<u>PRATICHE EDILIZIE:</u>

Dalle indagini svolte presso l'Archivio Edilizio - Ufficio Tecnico del Comune di San Antonino di Susa, e l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali del comune di Sant'Antonino di Susa, è stato possibile reperire i seguenti documenti:

- Nulla Osta numero 431/66 rilasciato in data 03.03.1966 per la costruzione di una casa civile ad uso abitazione composta di n. 3 piani fuori terra con 1 alloggio per piano con dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 13.10.1966. Quanto alla autorimessa al piano terreno con soprastante locale di

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

Firmato Da: ADELE TERESA PASSARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28b8531da80bb5b1beb6eca345ea3642

sgombero(tettoia) al piano primo non sono state riscontrate pratiche edilizia di sorta. E' presente una pratica edilizia (Nulla osta per la costruzione di un fabbricato da adibire a magazzino numero 430/66 rilasciato in data 03.03.1966) interessante il basso fabbricato adiacente e in aderenza sul lato di notte nelle cui tavole viene menzionato il fabbricato adiacente (oggetto della presente procedura).

Si può quindi presumere che la costruzione del fabbricato nel suo insieme (ove è inserita l'autorimessa in oggetto con altre e il locale di sgombero al piano primo) sia stata realizzata in data antecedente al 01.09.1967;

- le schede catastali d'impianto, sia dell'autorimessa in oggetto subalterno 5, sia di tutte le altre autorimesse adiacenti sono state presentate e in atti in data 15.11.1968. Non essendo stati riscontrati altri documenti probanti, lo stato legittimo si può "presumere "dalle predette schede catastali d'impianto. Pertanto si ritiene, per quanto concerne l'autorimessa e il locale di sgombero al piano primo (sgombero/tettoia), che gli stessi siamo conformi;

REGOLARITA' EDILIZIA:

- per quanto concerne l'unità abitativa (alloggio) una diversa suddivisione interna interessante i locali soggiorno – cucinino – bagno, consistente nella mancanza della divisione fra i locali cucinino e soggiorno, diverso posizionamento dimensionale di altre divisioni interne, minimali diversità di posizionamento delle aperture esterne oltre a una ridotta dimensione del balcone lato cortile (est);
- per quanto concerne l'autorimessa: minimale diverso posizionamento della porta di accesso.

Le suddette opere possono essere regolarizzate :

- per quanto riguarda la parte abitativa (e contestualmente dell'autorimessa) mediante la presentazione di una attestazione di stato legittimo e/o una pratica edilizia di regolarizzazione ai sensi dell'art. 34 D.p.r. 380/2001 (Testo unico edilizia TUE) tolleranze costruttive regolarizzazione. Costi: onorario professionale stimato prudenzialmente e non vincolante per lo scrivente in circa € 1.200,00 comprensivo di cassa previdenza ed Iva oltre ai diritti municipali e le sanzioni eventuali, da quantificarsi da parte del Comune di Sant'Antonino di Susa, stimati prudenzialmente in € 50,00. Dovrà essere ripresentata la variazione catastale con l'esatta raffigurazione dello stato dei luoghi, costo indicativo e non vincolante € 700,00. Si fa presente che, preliminarmente alla presentazione di pratiche edilizie, è comunque sempre consigliabile per l'aggiudicatario approfondire con l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antonino di Susa l'iter burocratico da seguire anche in previsione di eventuali modifiche alla legislazione vigente. Sarà comunque a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale opera, onere ed adempimento amministrativo richiesto dall'Ufficio preposto e non specificato nella presente relazione.

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

SPESE CONDOMINIALI

Non sussistono spese condominiali.

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

Firmato Da: ADELE TERESA PASSARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28b8531da80bb5b1beb6eca345ea3642

LOTTO DUE

NEL COMUNE DI SANT'ANTONINO DI SUSA (TO):

- terreno utilizzato a giardino, posto sul lato est di via Maisonetta.

Coerenze: particelle 469-443-117-1203-1202-470-479 del foglio 8.

PROVENIENZA.

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato in forza atto di dichiarazione di successione registrata a Susa in data 12.11.2014 n. 591/9990/14, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa in data 06.11.2015 ai nn. 7388/5845, e relativa accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa in data 14.10.2016 ai nn. 7418/5656 e in data 07.08.2017 ai nn. 5957/4441.

Note: in atto di vendita a terzi soggetti da parte del dante causa del debitore (rogito notaio Angelo Chianale del 09.10.2002 rep. 26588/9948, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa in data 26.10.2002 ai nn. 8859/6743), si cita "*danno atto le parti che esiste servitù di passaggio pedonale e carraio sul mappale 117 del foglio 8 per accedere al locale autorimessa oggetto di atto, e che esiste altresì sul mappale 470 servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del mappale 118, di proprietà della parte venditrice*".

DATI CATASTALI.

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Sant'Antonino di Susa:

- Foglio 8, particella 118, prato di classe 2, superficie 890 mq, RD 3,68 euro, RA 2,76 euro.

STATO DI OCCUPAZIONE.

Il terreno risulta occupato da terzi senza titolo e il GE ha già disposto la liberazione, in corso a cura del Custode.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE.

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Maurilio Avaro) risulta quanto segue:

- Piano Regolatore Generale Comunale approvato D.G.R. 51-276229 del 23.08.1983 e successive varianti (ultima adottata Variante strutturale 1/2013). Destinazioni urbanistiche: zona aAp2- aree destinate all'attività agricola. Per tutti gli interventi si rimanda alle tavole, del piano regolatore e norme tecniche di attuazione allegate al PRGC (art. 8 – art. 13) e consultabili sul sito.

Dagli accertamenti effettuati presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e sul sito della Regione Piemonte, nonché presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).

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.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

Secondo le risultanze del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, rilasciato dal Comune di Sant'Antonino in data 26.06.2026 in atti, il terreno ricade zona "aree destinate all'attività agricola: aAp2" e parte in area di rispetto idrografico del PRGC vigente.

LOTTO TRE

NEL COMUNE DI SANT'ANTONINO DI SUSA (TO):

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

Firmato Da: ADELE TERESA PASSARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28b8531da80bb5b1beb6eca345ea3642

- terreno agricolo attualmente coltivato a prato stabile, con accesso da passaggio interpoderale su proprietà di terzi.

Coerenze: particelle 173-174-170-916 del foglio 9.

PROVENIENZA.

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato in forza atto di dichiarazione di successione registrata a Susa in data 12.11.2014 n. 591/9990/14, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa in data 06.11.2015 ai nn. 7388/5845, e relativa accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa in data 14.10.2016 ai nn. 7418/5656 e in data 07.08.2017 ai nn. 5957/4441.

Note: in atto di vendita a terzi soggetti da parte del dante causa del debitore (rogito notaio Angelo Chianale del 09.10.2002 rep. 26588/9948, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa in data 26.10.2002 ai nn. 8859/6743), si cita "*danno atto le parti che esiste servitù di passaggio pedonale e carraio sul mappale 117 del foglio 8 per accedere al locale autorimessa oggetto di atto, e che esiste altresì sul mappale 470 servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del mappale 118, di proprietà della parte venditrice*".

DATI CATASTALI.

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Sant'Antonino di Susa:

- Foglio 9, particella 171, porzione AA prato irriguo di classe 2, superficie 899 mq, RD 3,71 euro, RA 3,02 euro, e porzione AB prato irriguo arborato di classe 1, superficie 36 mq, RD 0,43 euro, RA 0,24 euro;
- Foglio 9, particella 172, porzione AA prato irriguo di classe 2, superficie 562 mq, RD 2,32 euro, RA 1,89 euro, e porzione AB prato irriguo arborato di classe 1, superficie 213 mq, RD 2,53 euro, RA 1,43 euro.

STATO DI OCCUPAZIONE.

Il terreno risulta occupati da terzi senza titolo e il GE ha già disposto la liberazione, in corso a cura del Custode.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE.

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Maurilio Avaro) risulta quanto segue:

- Piano Regolatore Generale Comunale approvato D.G.R. 51-276229 del 23.08.1983 e successive varianti (ultima adottata Variante strutturale 1/2013). Destinazioni urbanistiche: zona aAp2- aree destinate all'attività agricola. Per tutti gli interventi si rimanda alle tavole, del piano regolatore e norme tecniche di attuazione allegate al PRGC (art. 8 – art. 13) e consultabili sul sito.

Dagli accertamenti effettuati presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e sul sito della Regione Piemonte, nonché presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).

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.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

Secondo le risultanze del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, rilasciato dal Comune di Sant'Antonino in data 26.06.2026 in atti, il terreno ricade zona "aree destinate all'attività agricola: aAp2" e parte in area di rispetto stradale del PRGC vigente.

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

Firmato Da: ADELE TERESA PASSARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28b8531da80bb5b1beb6eca345ea3642

LOTTO QUATTRO

NEL COMUNE DI SANT'ANTONINO DI SUSA (TO):

- terreno agricolo attualmente coltivato a prato stabile, con accesso da passaggio interpoderale su proprietà di terzi.

Coerenze: particelle 174-370 del foglio 9, canale irriguo del Molino, particella 168 del foglio 9.

PROVENIENZA.

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato in forza atto di dichiarazione di successione registrata a Susa in data 12.11.2014 n. 591/9990/14, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa in data 06.11.2015 ai nn. 7388/5845, e relativa accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa in data 14.10.2016 ai nn. 7418/5656 e in data 07.08.2017 ai nn. 5957/4441.

Note: in atto di vendita a terzi soggetti da parte del dante causa del debitore (rogito notaio Angelo Chianale del 09.10.2002 rep. 26588/9948, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa in data 26.10.2002 ai nn. 8859/6743), si cita "*danno atto le parti che esiste servitù di passaggio pedonale e carraio sul mappale 117 del foglio 8 per accedere al locale autorimessa oggetto di atto, e che esiste altresì sul mappale 470 servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del mappale 118, di proprietà della parte venditrice*".

DATI CATASTALI.

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Sant'Antonino di Susa:

- Foglio 9, particella 175, prato di classe 3, superficie 907 mq, RD 3,04 euro, RA 2,34 euro.

STATO DI OCCUPAZIONE.

Il terreno risulta occupati da terzi senza titolo e il GE ha già disposto la liberazione, in corso a cura del Custode.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE.

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Maurilio Avaro) risulta quanto segue:

- Piano Regolatore Generale Comunale approvato D.G.R. 51-276229 del 23.08.1983 e successive varianti (ultima adottata Variante strutturale 1/2013). Destinazioni urbanistiche: zona aAp2- aree destinate all'attività agricola. Per tutti gli interventi si rimanda alle tavole, del piano regolatore e norme tecniche di attuazione allegate al PRGC (art. 8 – art. 13) e consultabili sul sito.

Dagli accertamenti effettuati presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e sul sito della Regione Piemonte, nonché presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).

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.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

Secondo le risultanze del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, rilasciato dal Comune di Sant'Antonino in data 26.06.2026 in atti, il terreno ricade zona "aree destinate all'attività agricola: aAp2" e parte in area di rispetto stradale e idrografico del PRGC vigente.

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

Firmato Da: ADELE TERESA PASSARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28b8531da80bb5b1beb6eca345ea3642

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, 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 necessita 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 degli immobili 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 degli immobili e del loro 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

LOTTO UNO.
PREZZO BASE: € 49.000,00 euro
OFFERTA MINIMA: € 36.750,00 euro
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00.

LOTTO DUE.
PREZZO BASE: € 7.000,00 euro
OFFERTA MINIMA: € 5.250,00 euro
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00.

LOTTO TRE.
PREZZO BASE: € 2.000,00 euro
OFFERTA MINIMA: € 1.500,00 euro
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 250,00.

LOTTO QUATTRO.
PREZZO BASE: € 1.000,00 euro
OFFERTA MINIMA: € 750,00 euro
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 250,00.

TUTTI I LOTTI.
TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12.00 del 25.01.2027 con le precisazioni di cui infra

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

Firmato Da: ADELE TERESA PASSARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28b8531da80bb5b1beb6eca345ea3642

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 26.01.2027 ore 10.00
LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: studio del delegato in Torino. c.so Einaudi 18
CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO
IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT48B0200801113000107474146
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 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

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

Firmato Da: ADELE TERESA PASSARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28b8531da80bb5b1beb6eca345ea3642

poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.

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

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

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

= il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;

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

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.00 del 25.01.2027.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12.00 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;

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

Firmato Da: ADELE TERESA PASSARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28b8531da80bb5b1beb6eca345ea3642

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 Unicredit Banca Spa le cui coordinate sono: IBAN IT48B0200801113000107474146, intestato a "Esec. Immob. 870/2025 Trib. Torino avv. Passarelli Adele Teresa".

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.

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

Firmato Da: ADELE TERESA PASSARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28b8531da80bb5b1beb6eca345ea3642

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 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 al sottoscritto professionista delegato. Le attività di custodia saranno svolte dal sottoscritto professionista anche avvalendosi di ausiliari.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il professionista delegato ai seguenti recapiti cellulare 329.70.35.141 - email: avv.adelepassarelli@einaudi18.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 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

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

Firmato Da: ADELE TERESA PASSARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28b8531da80bb5b1beb6eca345ea3642

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 Torin. c.so Einaudi 18.

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. .

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 26.01.2027 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 26.01.2027 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.

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

Firmato Da: ADELE TERESA PASSARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28b8531da80bb5b1beb6eca345ea3642

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 29.01.2027 alle ore 10.30 salvo proroga per autoestensione della gara.**

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.

L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal sottoscritto professionista delegato a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

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

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

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

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

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

Firmato Da: ADELE TERESA PASSARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28b8531da80bb5b1beb6eca345ea3642

trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

B.5 – DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO).

Ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., **nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza**, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.

Unitamente alla dichiarazione di cui sopra, il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica cd. antiriciclaggio di cui sopra.

B.7 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO.

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/) o essere richiesto al custode.

* * * *

La 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.tribunale.torino.it, www.astegiudiziarie.it e wwww.asteannunci.it..

Torino, 7 ottobre 2026

Il professionista delegato

Avv. Adele Teresa Passarelli

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

Firmato Da: ADELE TERESA PASSARELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28b8531da80bb5b1beb6eca345ea3642