

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**SEZIONE II CIVILE****DIVISIONI IMMOBILIARI****AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura di Divisione Immobiliare R.E. 5476/2025, il Professionista Avv. Giada Mingroni, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dott.ssa Paola Demaria, con ordinanza di delega in data 11 novembre 2025, e successivo provvedimento integrativo in data 18 dicembre 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, dell'INTERA NUDA PROPRIETA' (e, quindi, con esclusione del diritto di usufrutto spettante al titolare: età del soggetto usufruttuario anni 87), dei seguenti immobili,

IN LOTTO UNICO

in Volpiano, Corso Piemonte n.4, unità immobiliare ad uso produttivo con accesso tramite cancello carraio dal civico n. 4 del C.so Piemonte, costituito da porzione di capannone industriale così composto: al piano terreno un ampio locale produttivo principale ed un ufficio con bagno ed antibagno. L'immobile è dotato di area esterna esclusiva a tre lati. Internamente al piano terreno l'ambiente è suddiviso principalmente in due zone. Locale principale produttivo: le pareti risultano essere a vista sulla struttura di prefabbricato dell'edificio e la pavimentazione si presenta in cemento. L'immobile è dotato di accesso carraio (con portone con chiusura a "libro") e accesso pedonale. Quanto ai locali accessori, ufficio e servizi igienici, le pareti si presentano intonacate e tinteggiate con pavimentazione e rivestimenti in gres. È inoltre presente una scala metallica che conduce al piano sovrastante ai locali accessori (ufficio e servizi igienici), interamente adibito a deposito.

Gli impianti sono in discrete condizioni di manutenzione.

L'immobile è posto alle seguenti coerenze, al piano terreno con: Corso Piemonte, Mappale CT Foglio 36 n° 375; Mappale CT Foglio 36 n° 362; Mappale CT Foglio 36 n° 116.

Si richiama la servitù passiva di passaggio di reti sotterranee di acquedotto, fognatura, raccolta acque piovane, allacciamenti elettrici, gas e telefono, contenuti nel rogito Notaio Caterina BIMA in data 13/02/2003, repertorio 79441, trascritto alla Conservatoria dei RR II di Torino 2 in data 21/02/2003 ai numeri 7450/5601.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Dall'analisi dei documenti in atti, nonché dalle ricerche esperite presso i pubblici uffici, non risulta che l'unità immobiliare in oggetto sia parte di un Condominio.

DATI CATASTALI

L'immobile è Censito a Catasto Fabbricati del Comune di Volpiano al foglio 36 particella 374, categoria D/7, rendita 2.192,00 euro, indirizzo catastale corso Piemonte n.4 – P.T. Il catasto non risulta aggiornato per quanto riguarda gli intestatari del bene, come meglio *infra*.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Geom. Alessio Bergonzi) risulta quanto segue: si è potuto accertare che sull'immobile in oggetto non sussiste la regolarità catastale prevista dalla vigente normativa, in quanto la ditta catastale indicata nella visura riporta ancora il nominativo di un dante causa ad oggi però deceduto (la quota di usufrutto di questi è si è trasferita in accrescimento al co-usufruttuario). La planimetria catastale non rappresenta la scala di collegamento con la superficie a deposito soprastante i locali accessori; non si è riscontrata la porta di accesso all'ufficio diretta dall'esterno; non si è riscontrata la porta interna di collegamento tra il locale ufficio ed il locale anti bagno. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Si invitano gli interessati ad una attenta lettura del capitolo relativo alla regolarità edilizia.

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.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati con contratto di locazione stipulato dal soggetto usufruttuario, sottoscritto il 19/06/2023 e registrato presso l'A.d.E. di Chivasso in data 30/07/2023, ad uso commerciale, con decorrenza 19/06/2023 sino al 18/06/2029, considerato tacitamente rinnovato se non disdetto con almeno 6 mesi di preavviso; importo del canone annuo pari a € 15.600,00. Trattandosi di vendita del solo diritto di nuda proprietà, la situazione occupativa, connessa al rapporto in essere con l'usufruttuario, è irrilevante ai fini della procedura.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio di cui sopra) si è potuto accertare che sull'immobile in oggetto non sussiste la regolarità edilizia prevista dalla vigente normativa in quanto, tramite il reperimento degli elaborati progettuali autorizzati, si è accertato uno stato assentito difforme rispetto allo stato esistente (anche verificato dal CTU, tramite l'apposito rilievo topografico autorizzato).

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n. 100/2002 del 06/12/2002; Permesso di Costruire n° 3/2023 del 09/07/2003. È stata richiesta l'Agibilità ma non risulta essere stata rilasciata.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Al piano terreno: - Si rileva che, la larghezza dell'area interna sia pari a 14,86 ml mentre è stata quotata in 15,84 ml. - La scala di collegamento con la superficie sovrastante i locali accessori non risulta essere autorizzata. - La superficie sovrastante i locali accessori (attualmente utilizzata come deposito) viene indicata come "soppalco non accessibile ad uso copertura zona uffici". - L'altezza interna del locale ufficio risulta essere pari a 2,70 ml a fronte dei 2,90 indicati in variante, (è presente un gradino per l'accesso ai locali accessori). - È presente una porta interna di collegamento tra il locale ufficio ed il locale antibagno. - Nell'area esterna del fabbricato, sono presenti tratti di recinzioni, perpendicolari al fabbricato, non indicate in progetto. La superficie a parcheggio privato non è stata suddivisa tra i lotti del fabbricato. - La posizione del fabbricato all'interno del lotto non è coincidente con quella rappresentata nella planimetria generale dell'elaborato grafico allegato alla variante edilizia, verificata tramite il rilievo topografico autorizzato.

In merito alla sanabilità delle difformità edilizie riscontrate, si indica che sarà necessaria la rimozione delle opere inerenti a: scala interna per il raggiungimento della superficie posta sopra i locali accessori; adeguamento barriere architettoniche accesso locali accessori (creazione rampa interna); liberazione della superficie sovrastante i locali accessori.

Sarà possibile la presentazione di denuncia sanatoria / tolleranza costruttiva per le opere inerenti alla suddivisione e ricollocazione dell'area destinata al parcheggio privato, ai tratti di recinzioni, perpendicolari al fabbricato (compatibilmente con la collocazione dell'area di parcheggio privato ed il suo raggiungimento), al minor dimensionamento del fabbricato, alla porta interna di collegamento tra il locale ufficio ed il locale antibagno, alla posizione del fabbricato all'interno del lotto.

Tali adeguamenti / sanatoria, ai fini della relazione e del corrispondente valore di stima, sono stati quantificati in € 10.000,00

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 non risulta se l'immobile oggetto di vendita sia dotato del detto attestato.

SPESE CONDOMINIALI

L'unità immobiliare in oggetto non è assoggettata a Regolamento Condominiale (si veda quanto sopra).

FORMALITA' NON CANCELLABILI

Si segnala che quanto oggetto di vendita risulta gravato dalle seguenti formalità non cancellabili in forza del decreto di trasferimento: (i) trascrizione eseguita a Torino 2 in data 22/10/2009 ai nn. 45490/29034, di costituzione di fondo patrimoniale, gravante anche sui beni oggetto di vendita ma non costituente formalità pregiudizievole, in quanto non opponibile al creditore pignorante; (ii) trascrizione eseguita a Torino 2 in data 08/04/2025 ai nn. 10888/14611, di domanda giudiziale di divisione immobiliare, gravante anche sui beni oggetto di vendita ma non costituente formalità pregiudizievole.

ULTERIORI PRECISAZIONI

L'immobile, quanto alla nuda proprietà, è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

SI NOTI BENE:

Il giudice della divisione, con provvedimento in data 18 dicembre 2025, ha stabilito, a dettaglio e precisazione di quanto stimato in perizia dal CTU, che la PRESENTE VENDITA RIGUARDA ESCLUSIVAMENTE L'INTERA NUDA PROPRIETÀ DEL BENE SOPRADESCRITTO, CON ESCLUSIONE DELL'INTERO USUFRUTTO SPETTANTE A SOGGETTO (AVENTE ALLO STATO ANNI 87) CHE NON È PARTE DELLA DIVISIONE IMMOBILIARE. Di conseguenza, il prezzo indicato in perizia, che tiene conto di un valore di devalutazione della proprietà, è irrilevante in questa sede, essendo la vendita limitata alla sola nuda proprietà. Chiunque abbia interesse alla presente vendita dovrà quindi tenere conto: (i) che si vende unicamente la nuda proprietà del bene; (ii) che i diritti che saranno acquistati e la possibilità di godimento del bene saranno regolati dalle norme sull'usufrutto e la nuda

proprietà, per le quali si fa espresso rinvio agli articoli da 981 a 1015 del c.c.; (iii) che si invita alla lettura espressa di dette.

Il prezzo di vendita della NUDA PROPRIETÀ è quello qui in tabella riassunto:

CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: € 148.750,00

OFFERTA MINIMA: € 111.562,50

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 23 MARZO 2026 ORE 12,30 con le precisazioni di cui infra

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 24 MARZO 2026 ORE 16,00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: TORINO CORSO MATTEOTTI N. 42

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT09L0200801118000107383847, su UNICREDIT S.P.A.

GESTORE DELLA VENDITA: Asta Legale.Net (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.

Gli immobili oggetto di vendita verranno intestati all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare gli immobili 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 offertavvp.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 25 (“Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta”), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.

Quanto a ciò si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.

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

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

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

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

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

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

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.

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

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

- = copia 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, le cui coordinate sono: **IBAN IT09L0200801118000107383847, Unicredit S.p.A. intestato a Giudizio di Divisione R.G. 5476/2025 Tribunale di Torino.**

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 ritorno, all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico

bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccreditata la cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

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

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

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

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI

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

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

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

A.7 – CUSTODIA

È delegato custode l'avv. GIADA MINGRONI, contattabile presso il Servizio Custodie ai seguenti recapiti: mail: fra.mor.servizi@gmail.com; telefono: 011.19.82.61.27, 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 degli immobili richieste dagli interessati saranno fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode. N.B. Non potranno essere prese in considerazione richieste di visita provenienti da operatori professionali allorquando gli stessi dichiarino di agire per conto di altri soggetti, propri clienti. Le richieste visita potranno essere effettuate utilizzando l'apposita funzione presente sul Portale delle Vendite Pubbliche.

- 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, Corso Matteotti n.42.

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 in Corso Matteotti n.42 nei seguenti giorni ed orari: lunedì/venerdì ore 9:00/12:00 – 15:00/18:00.

B.2 – OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero al normale indirizzo di "posta elettronica certificata" utilizzato per presentare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno **24 marzo 2026 alle ore 16,00**.

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 24 marzo 2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio (27 marzo 2026)**; in caso di rilancio presentato nei 3 (tre) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 3 (tre) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

Alla scadenza del termine della gara o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata per il **giorno 27 marzo 2026 alle ore 16,00 o diverso orario conseguente all'estensione delle operazioni di 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, 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 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:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge,
- nonché 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.

DISPONE

la comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute, e per dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino, 19 dicembre 2025.

Il Professionista delegato

Avv. Giada Mingroni