

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 1158/2017

Il professionista delegato avv. Erika Amerio, nominato dal G.O.P. dott.ssa Sabrina Gambino con ordinanza in data 30/09/2025,

**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** del seguente immobile:

LOTTO UNICO

in Comune di TORINO, Via Borgofranco n. 25 int. 17:

villa indipendente su quattro lati, elevata a due piani fuori terra oltre a due autorimesse ad un piano fuori terra e cantina interrata, il tutto entrostante ad area urbana pertinenziale adibita a parco-giardino della superficie catastale complessiva pari ad are 12 e centiare 33, corrispondenti a mq. 1.233, e precisamente:

a) Abitazione, distribuita su piani sfalsati fra di loro ma riconducibili comunque a due piani fuori terra collegati parzialmente fra di loro da scale interne e composta da:

- Piano Terreno = sette vani e servizi;
- Piano Primo = sette vani e servizi;
- Piano Interrato = una cantina.

b) due Autorimesse, in basso fabbricato avente tre lati controterra, edificato in adiacenza al lato Est del corpo di fabbrica principale descritto alla lettera a).

Il tutto alle complessive e generali coerenze:

Nord - Ferrovia a cremagliera Sassi-Superga;

Est - Foglio 1206 p.lle 60-59;

Sud - Via Borgofranco e p.lla 88 del Foglio 1206;

Ovest - Foglio 1206 p.lle 88-55-56.

ATTI E CONVENZIONI

La vendita viene fatta sotto l'osservanza dei seguenti atti:

= Atto di Divisione a rogito Notaio Angelo CHIANALE in data 27 dicembre 2010 ai n.ri 66168/28664, trascritto in data 26 gennaio 2011 ai n.ri 2864/ 2108 e successivo in rettifica a rogito medesimo Notaio CHIANALE in data 29 febbraio 2012 Rep. n. 70659/30829, trascritto in data 20 marzo 2012 ai n.ri 9379/7149;

= Ordinanza Tribunale di Torino in data 12 dicembre 2024 rep. n. 11816 trascritta in data 6 maggio 2026 ai n.ri 20306/15138.

DATI CATASTALI

Detti immobili risultano censiti così censiti:

= al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino (TO):

- al Foglio 1206, particella 57 sub.ni 1 e 4 graffati, via Borgofranco n. 17 int. 25 piano T-1, z.c. 4, cat. A/7, cl. 4, vani 19, sup. cat tot mq. 513, Rendita Catastale € 6.770,75 (parte abitativa) – precedente identificativo Foglio 161 p.lla 653 sub. 1 graffato con sub 667;
- al Foglio 1206, particella 57 sub. 2, via Borgofranco n. 17 int. 25 piano T, z.c. 4, cat. C/6, cl. 8, mq. 37, sup. cat tot mq. 47, Rendita Catastale € 328,67 (autorimessa) precedente identificativo Foglio 161 p.lla 653 sub. 2.;
- al Foglio 1206, particella 57 sub. 3, via Borgofranco n. 17 int. 25 piano T, z.c. 4, cat. C/6, cl. 8, mq. 37, sup. cat tot mq. 40, Rendita Catastale € 328,67 (autorimessa) precedente identificativo Foglio 161 p.lla 653 sub. 3.;
- al Foglio 1206, particella 58 sub. 1, via Borgofranco n. 17 int. 25 piano T, cat. F/1, mq. 1150 (area urbana);
- al Foglio 1206, particella 58 sub. 3, via Borgofranco n. 17 int. 25 piano T, cat. F/1, mq. 83 (area urbana).

VINCOLI E SERVITU'

Vincolo ai sensi degli Art. 10 comma 3 lettera d) ed Art. 13 comma 1 del Codice dei Beni culturali (Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n 42).

Con Atto di costituzione di Vincolo Repertorio n. 13/2025 del 17 gennaio 2025 emesso dal Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per il Piemonte, l'immobile ubicato in Via Borgofranco n. 25/17, è stato dichiarato "di interesse storico-relazionale particolarmente importante", ai sensi dell'Art. 10, comma 3, lett. d) ed Art. 13 comma 1 del Codice dei Beni culturali e, come tale, sottoposto a tutte le normative in esso contenute.

Detto atto risulta trascritto in data 18 marzo 2025 ai n.ri 10871/8197.

L'avvenuto trasferimento dell'immobile vincolato richiede pertanto, da parte dell'aggiudicatario, la denuncia obbligatoria alla Soprintendenza competente entro 30 giorni dall'Atto di trasferimento, ai sensi dell'Art. 59 del Decreto Legislativo n. 42/2004 al fine di consentire allo Stato di esercitare il diritto di prelazione e cioè consentire al Ministero della Cultura di acquistare l'immobile alle medesime condizioni.

Il diritto di prelazione deve essere esercitato da parte del Ministero entro 60 giorni dalla data di ricezione della denuncia di vendita.

Qualora la denuncia sia stata omessa o sia stata notificata tardivamente, il termine per esercitare la prelazione varia a 180 giorni.

Per una più completa indicazione dei termini e delle modalità per consentire l'esercizio della prelazione da parte del Ministero della Cultura all'atto di trasferimento dell'immobile pignorato, si rimanda in ogni caso al Decreto Legislativo n. 42/2004 del 22 gennaio 2004, Art. 59 e seguenti.

Vincolo di inedificabilità :

Dall'atto di vendita a rogito Notaio Guglielmo TEPPATI, stipulato in data 29 novembre 1962, Repertorio n. 28284 trascritto in data 12 dicembre 1962 ai n.ri 50050/39058, si evince che l'area pertinenziale meglio individuata in atto con i lotti "E" ed "F", sono gravati da vincolo di inedificabilità a favore del terreno su cui insistono gli immobili oggetto di vendita.

Vincoli edificatori ed urbanistici :

Dall'esame del vigente P.R.G.C. gli immobili pignorati risultano inseriti in Area "R7 – Area residenziale inserita in Zone consolidate collinari" per cui valgono le prescrizioni riportate agli Artt. 8 e 16, nonché dalla Tavola Normativa n. 4 delle vigenti N.U.E.A.

Detti immobili ricadono infine in area soggetta a "Vincolo di tutela dei beni paesaggistici ed ambientali" ai sensi della Legge 42/2004 del 22/01/2004 e pertanto tutti gli interventi edilizi di modifica o di ampliamento delle dimensioni o dell'aspetto architettonico delle facciate che si dovessero apportare agli edifici in oggetto sarebbero sottoposti a rilascio di Parere del Settore Beni Ambientali della Regione Piemonte.

Servitù'

Con Ordinanza Tribunale di Torino in data 12 dicembre 2024 rep. n. 11816 trascritta in data 6 maggio 2026 ai n.ri 20306/15138 è stata costituita a carico dei beni oggetto di vendita e a favore dell'immobile identificato al Foglio 1206, particella 58 sub. 4 servitù di passaggio sul tratto di strada privata esistente compreso tra il cancello carraio posizionato su Via Borgofranco n. 25/17 sino al limite della divisione tra le due proprietà della lunghezza catastale di circa metri 23 a partire dalla linea di confine con Via Borgofranco [Punto A] sino al limite del confine fra i due lotti [Punto B] a favore del Foglio 1206, particella 58 sub. 4, per l'accesso ed il recesso dall'area sino alla pubblica via.

Il tratto di strada gravato da servitù di passaggio a favore del Foglio 1206, particella 58 sub. 4 ed a carico dell'immobile oggetto della presente vendita risulta meglio evidenziato con retinatura rossa nella Figura VIII e compreso fra le lettere "A" e "B" della perizia redatta in data 9/11/2023..

Nella detta ordinanza si stabilisce inoltre che il tratto "A-B" di strada privata esistente alcun veicolo potrà essere parcheggiato se non per operazioni di carico/scarico di limitata durata temporale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato.

Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c..

Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

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

FORMALITA' NON CANCELLABILI

Si segnala che non costituisce formalità di pregiudizio e non sarà cancellabile la domanda di divisione giudiziale trascritta in data 28 marzo 2022 ai n.ri 12695/9337, in forza di Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Torino Repertorio n. 172 del 3 novembre 2021,

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Giovanni Suppo) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata della città di Torino è stato possibile accertare quanto segue:

a. sui terreni in oggetto vennero progettate n° 6 villette autorizzate con le seguenti licenze Edilizie:

Prot. 81/57 – Licenza Edilizia n. 1045 del 19/02/1962;

Prot. 82/57 – Licenza Edilizia n. 1043 del 19/02/1962;

Prot. 83/57 – Licenza Edilizia n. 1804 del 04/05/1962;

Prot. 84/57 – Licenza Edilizia n. 1044 del 19/02/1962;

Prot. 85/57 – Licenza Edilizia n. 1046 del 19/02/1962;

Prot. 86/57 – Licenza Edilizia n. 1047 del 19/02/1962;

Detti immobili non vennero mai realizzati.

b. con Licenza Edilizia n. 1968/1962 – Prot. n. 117 venne richiesta una Variante per la realizzazione di n° 4 edifici anziché 6 come originariamente previsti e l'edificio oggetto di perizia venne meglio indicato quale edificio "Edificio B" nel progetto.

Così come progettato ed autorizzato, detto immobile non venne mai edificato.

c. con Licenza Edilizia n. 3033/1964 – Prot. n. 128 del 21/09/1964 venne richiesta una ulteriore Variante per la realizzazione dell'edificio.

Con questa licenza, seppur con alcune differenze, l'immobile assunse le dimensioni e le distribuzioni interne attuali.

d. Licenza di Abitabilità N. 1321 – Prot. 1966 n. 16 del 08/11/1967.

In data 02/09/2005 venne rilasciato dal Comune di Torino un Permesso di Costruire (N° 428 del 02/09/2005) per la realizzazione di una sopraelevazione nel fabbricato oggetto di pignoramento.

Tali opere non vennero mai eseguite per espressa rinuncia effettuata in data 17/01/2006.

Gli elaborati grafici allegati al presente permesso di costruire riportavano fedelmente la distribuzione interna dei locali riscontrata in loco.

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile oggetto di esecuzione presenta delle irregolarità edilizie, alcune delle quali non sanabili, meglio individuate e descritte alle pag. 22-33 della perizia redatta in data 5/03/2018:

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.

ULTERIORI PRECISAZIONI

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

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

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

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: € 1.000.000,00

OFFERTA MINIMA: € 750.000,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 5.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12.00 del 14 SETTEMBRE 2026 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 15 SETTEMBRE 2026 ore 9.30

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT 87 F 02008 01113 000107371785 presso Unicredit S.p.A.

GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - www.astetelematiche.it

PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti *ex lege*, può partecipare alla vendita.

L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso.

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di "posta elettronica certificata" dell'offerente.

La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da distinte fasi ovvero:

1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;
2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui infra);
3. invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita è pubblicato il "**Manuale utente per l'invio dell'offerta**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione.

Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 ("*Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta*"), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.

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

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

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

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

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

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

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.00 del 14 SETTEMBRE 2026

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 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 speciale 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 speciale 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 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 Unicredit S.p.A., le cui coordinate IBAN sono: IT 87 F 02008 01113 000107371785, intestato a “ESEC. IMMOB. RG 1158/17 TRIB TORINO AVV. ERIKA AMERIO”.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno ed ora 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 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 e-mail 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 recapiti: (cell. 3473676090 - e-mail erika.amerio@591bis.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.

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 tramite la piattaforma web www.astetelematiche.it, con accesso mediante credenziali da richiedere a cura della parte medesima.

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 dal professionista delegato con studio in Torino, Corso Galileo Ferraris 123 bis. Ricevimento pubblico solo previo appuntamento da richiedersi inviando mail all'indirizzo: studiolegaleamerio@591bis.it avendo cura di indicare nome del professionista delegato e numero di procedura

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 SETTEMBRE 2026 alle ore 9.30.

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 15 SETTEMBRE 2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio, il giorno 18 SETTEMBRE 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 18 SETTEMBRE 2026 alle ore 9.45 e seguenti (salvo 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).

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 relativo conteggio sarà inviato all'aggiudicatario all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per il deposito della busta telematica a partire dal quindicesimo giorno successivo all'invio da parte dell'aggiudicatario medesimo delle necessarie dichiarazioni riguardanti l'eventuale pagamento del saldo del prezzo tramite mutuo e/o delle eventuali agevolazioni fiscali per l'ottenimento dei benefici prima casa e dello stato civile. Il termine di 15 (quindici) giorni e' puramente indicativo e non vincolante per il delegato. Il tutto fatti salvi eventuali congruagli.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali congruagli.

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

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

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

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

B.5 – 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.6 – 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/>).

* * * *

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, 20 maggio 2026

Il professionista delegato

avv. Erika AMERIO