

Avv. Claudia D'Ambrosi
Via Montecuccoli n.7
10121 Torino tel: 011535493
studiolegale@avvocatodambrosi.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 256/2025,

Il Professionista delegato Avv. Claudia D'Ambrosi, con studio in Torino, Via Montecuccoli n. 7, nominato dal G.E. dott.ssa Gambacorta, con ordinanza in data 4 novembre 2025,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, della PIENA PROPRIETA' del seguente immobile:

LOTTO UNICO

In Comune di TORINO, via Alfonso Badini Confalonieri n.30,
unità immobiliare abitativa, e precisamente:

- al piano rialzato, appartamento composto di cucina, soggiorno, camera e servizio, oltre giardino esclusivo e ripostiglio al piano terreno, in un sol corpo alle coerenze: via Alfonso Badini Confalonieri, Particella 328 del Foglio 1059, parti comuni censite a Catasto Fabbricati al Foglio 1059, Particella 329, Subalterni 115 et 114;
- al piano interrato, numero due locali uso cantina, posti rispettivamente alle coerenze: corridoio comune, vano scale, locale uso cantina Subalterno 113 e terrapieno a due lati; corridoio comune, terrapieno a due lati e locale uso cantina Subalterno 110.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Dalla perizia risulta che il fabbricato non è rappresentato da un Amministratore di Condominio e non c'è un Regolamento di Condominio.

Da atto di provenienza e perizia si evidenzia quanto segue: "È compresa nel trasferimento la quota di partecipazione alla comproprietà delle parti considerate comuni per uso, destinazione e legge ed in particolare dell'androne, del vano scale, del corridoio di accesso alle cantine e del cortile, indicati a Catasto Fabbricati al Foglio 1059, Particella 329, Subalterno 114, nonché del camminamento per l'accesso ai giardini esclusivi, distinto a Catasto Fabbricati al Foglio 1059, Particella 329, Subalterno 115, quale bene comune non censibile ai soli subalterni 112 et 113", come risulta dall'elenco dei subalterni allegato all'atto di provenienza rogito Notaio Davide LE VOCI del 09/05/2016 rep. 1583/1163".

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino come segue:

- Fg. 1059 Part. 329 Sub. 112 (ex sub. 108 - già subb. 1-2), VIA BADINI CONFALONIERI ALFONSO n. 30, Piano S1-T, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale: 84 m² - Totale escluse aree scoperte: 76



m², Rendita Euro 511,29; dati derivanti da: "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/09/2016 Pratica n. T00310996 in atti dal 24/09/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124746.1/2016)"; "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie."; "FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 24/09/2015 Pratica n. T00416200 in atti dal 24/09/2015 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 245236.1/2015)", mediante il quale sono stati soppressi i subalterni 108-109-111, variandone gli identificativi e le consistenze e generando i nuovi subalterni 112-113-114-115; "VARIAZIONE del 23/06/2015 Pratica n. T00292794 in atti dal 23/06/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 166051.1/2015)", mediante la quale sono stati soppressi i subalterni 1-2-3 107, variandone gli identificativi e le consistenze e generando i nuovi subalterni 108-109 110-111; "Variazione del 11/06/2014 Pratica n. T00198278 in atti dal 11/06/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 164047.1/2014)", mediante la quale sono variati gli identificativi catastali da Fg. 56 N. 423 Subb. 1-2 a Fg. 1059 N. 329 Subb. 1-2.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Arch. Giovanni Cinque) gli immobili risultano non conformi, ma regolarizzabili. Costi di regolarizzazione: già ricompresi nella regolarizzazione edilizia. Tempi necessari per la regolarizzazione: già ricompresi nella regolarizzazione edilizia. Si rimanda al 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

L'immobile è occupato dal debitore esecutato. L'ordine di liberazione verrà emesso a mezzo del custode (con spese a carico della procedura), nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c., salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario al più tardi al momento del saldo prezzo.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

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

PRATICHE EDILIZIE

L'edificio in cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, sito in Torino, Via Alfonso Badini Confalonieri n. 30, è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, nonché anteriormente all'entrata in vigore della L. 1150/1942 e più precisamente, in forza dei seguenti titoli abilitativi e dei successivi che sono stati presentati.

PRATICHE EDILIZIE:

- Permesso di Costruire n. 722 del 10/07/1926, per "casette abbinate";
- Licenza Edilizia n. 474 del 10/05/1961, per "sopraelevazione 1 piano";
- Licenza Edilizia n. 225 del 16/02/1962, per "varianti interne";
- Autorizzazione di Abitabilità n. 257 del 16/02/1962 (per quanto oggetto di

intervento in riferimento all'unità abitativa in esame "primo piano fuori terra: una latrina con bagno;");

- C.I.L.A. prot. 2015-20-10351 del 08/06/2015, per "diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione di parte della tramezzatura interna", con istruttoria non prevista.

CONFORMITÀ EDILIZIA

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimo dell'immobile, è possibile riferire che sull'unità immobiliare in oggetto risultano emergere alcune difformità consistenti in:

modifiche interne su parte privata: - spostamento della porta di accesso sullo stesso tramezzo tra i due vani verso strada (variazione eseguita presumibilmente tra l'edificazione e la sopraelevazione dell'edificio); - formazione di nicchia nella camera sulla parete verso il vano scala; - demolizione di porzione della nicchia tra il soggiorno e l'ex ingresso, a formazione di unico ambiente comunicante da doppia passata con la cucina; - mancata demolizione completa del tramezzo tra l'ex ingresso e la cucina, in quanto è stato lasciato un tratto di muretto basso a delimitazione dell'angolo cottura; - mancata rappresentazione grafica completa delle nicchie presenti nella cucina sulla parete verso il condominio adiacente; - mancata realizzazione dell'antibagno, come da progetto allegato di cui alla CILA del 2015, in violazione alle norme igienico sanitarie; - spostamento del tramezzo divisorio tra la cantina verso strada e quella adiacente di altra proprietà;

modifiche interne su parti comuni: - la porta di accesso che attualmente risulta murata internamente, non era presente nel progetto originario e, comunque l'attuale chiusura risulta essere stata eseguita verso la porta e non a filo muro come indicato nell'elaborato allegato alla CILA del 2015; - spostamento del tramezzo e della porta di accesso al locale cantina sottoscala al piano seminterrato, verso il corridoio comune;

modifiche esterne su parte privata: - realizzazione di murature nell'area esterna di proprietà esclusiva;

modifiche esterne su parti comuni: - differente posizionamento e dimensionamento della finestra del bagno; - differente realizzazione della scaletta di accesso dal cortile al balcone.

La situazione attuale non potrà essere sanata e pertanto, ai fini della regolarizzazione, occorrerà realizzare preliminarmente l'antibagno nel rispetto delle normative igienico-sanitarie e, previo ottenimento della delibera condominiale (e/o consenso di tutte le altre proprietà) per la conservazione delle difformità sulle parti comuni, presentare istanza in sanatoria, con successiva variazione catastale. Ai fini peritali, si ritiene considerare una somma prudenziale di € 7.500,00, costituenti i costi correlati alle opere edilizie da eseguire, gli oneri professionali, eventuali sanzioni, diritti, belli e tributi.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni e che è stato esposto in ragione delle normative vigenti attualmente. Resta perciò inteso, che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

Gli immobili risultano non conformi, ma regolarizzabili.

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 quanto riportato in perizia, il terreno pertinenziale al fabbricato condominiale in cui insiste l'unità in oggetto, risulta di estensione inferiore a mq. 5.000 e data la natura del bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva, non si è proceduto ad acquisire il C.D.U.

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 certificazione energetica, che agli atti risulta che l'immobile oggetto di vendita sia dotato del detto certificato n. 2015-202612-0100, classe energetica F, scaduto il 28/09/2025.

SPESA CONDOMINIALE

Dalla perizia risulta che la gestione delle spese avviene in maniera autonoma, ad eccezione delle spese acqua, ripartite a persona, mentre per quanto concerne le spese comuni, queste vengono ripartite in parti uguali sulle tre unità compendianti lo stabile.

Si invitano gli interessati all'acquisto a richiedere eventuali informazioni al Custode giudiziario in merito, stante quanto sopra descritto. Si fa in ogni caso espresso richiamo ai limiti di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

Si legga infra (punto B.4) per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario.

ULTERIORI PRECISAZIONI

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

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche

se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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: € 122.400,00

OFFERTA MINIMA: € 91.800,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

TERMINI PRESENTAZIONE OFFERTA: 2 MARZO 2026 ore 12:30 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 3 MARZO 2026 ORE 11:00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: TORINO - VIA MONTECUCCOLI N.7

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT 67 K 08833 01002 000000014215 PRESSO BANCA TERRITORI DEL MONVISO SC, SIGLABLE BTM;

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@giustiziacerit.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@giustiziacer.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@giustiziacer.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 il termine di deposito delle offerte.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12:30 del termine 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 delibrazione 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, presso **BANCA TERRITORI DEL MONVISO SC, SIGLABLE BTM**, le cui coordinate sono: **IBAN IT 67 K 08833 01002 000000014215**, intestato a **ESEC. IMM.RE N. R.G.E. 256/2025 TRIB. ORD.**

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 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@giustiziacer.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. Claudia D'Ambrosi** (contattabile ai seguenti recapiti: mail: studiolegale@avvocatodambrosi.it; telefono: 011-535493). Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite potranno svolgersi dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9:00 alle ore 19:00 ed il sabato dalle ore 9:00 alle ore 13:00, previo accordo con il custode.

La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", qualora presente.

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.

- B -

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 - LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio, in Torino, Via Montecuccoli n.7.

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 Via Montecuccoli n.7 nei seguenti giorni ed orari: lunedì/venerdì ore 9:00/13:00 - 14:00/18:00.

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 **3 MARZO 2026 alle ore 11:00**.

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;

ASTE GIUDIZIARIE®

- 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 3 MARZO 2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio (6 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 6 MARZO 2026 alle ore 11:00 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.

PER IL CREDITORE FONDIARIO:

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

= sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art.

41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo;

= sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Torino) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

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

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

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

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

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

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

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

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

B.6 - CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

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

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

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco 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:

- 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.

Torino, 19 dicembre 2025

Il Professionista delegato

Avv. Claudia D'Ambrosi

