

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 263/2023, il Professionista Avv. Alberto Frasca, delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal G.E. dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza, con ordinanza di delega in data 23 luglio 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 immobili, ora lotto unico:

LOTTO QUINTO

Facente parte di compendio immobiliare costituito da fabbricato condominiale medio/economico elevato a sei piani f.t., In Comune di Torino, via Cuneo n. 10/b:

- al piano terreno (1° f.t.): locale commerciale uso negozio con accessi da vetrina su strada e dal cortile comune, dotato di retro, servizio igienico e cucinino, distinto con il numero "3" nella planimetria generale del fabbricato allegata con la lettera "B" all'atto di deposito del regolamento di condominio di cui infra; coerenze da nord in senso orario: cortile comune, vano scala, atrio e pianerottolo, via Cuneo, androne carraio, salvo altre. Si precisa che il servizio igienico interno è stato ricavato dall'abusiva trasformazione dell'originaria latrina esterna che, come disposto dall'art. 4 del regolamento condominiale di cui infra, "I gabinetti posti al piano terreno, pur avendo ingresso dal cortile sono assegnati in proprietà esclusiva ai lotti del piano terreno, presso i quali sono costruiti";
- al piano interrato: locale cantina di pertinenza con accesso dal corridoio comune, distinta con il numero "7 (sette)" nella suddetta planimetria generale del fabbricato; coerenze da nord in senso orario: sottosuolo verso cortile comune, cantina "8", corridoio comune, cantina "6", salvo altre;

DATI CATASTALI

L'immobile è censito a C.F. del Comune di Torino come segue:

Foglio 1149 Particella 807 Subalterno 34 (via Cuneo n. 10, piano T/S1, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 2, consistenza mq. 58, superficie catastale mq. 54, rendita €. 781,81); in seguito alla variazione docfa del 30.05.2003 per "variazione della destinazione da negozio ad abitazione", l'originario immobile pignorato identificato con il foglio 171 particella 975 sub. 2 assume come nuovo

identificativo il sub. 30; con successiva variazione docfa del 07.07.2008 per “variazione della destinazione da abitazione a negozio” l’immobile pignorato assume come nuovo identificativo il sub. 34. A seguito delle variazioni d’ufficio del 27.05.2013 per “modifica identificativo - allineamento mappe” e del 09.11.2015 per “inserimento in visura dei dati di superficie”, l’unità immobiliare pignorata era identificata con il foglio 171 particella 975 sub. 34,

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Allegato con la lettera “A” all’atto di deposito a rogito notaio Giovanni Pasta del 28.06.1960, rep. 11879 - racc. 5681, trascritto a Torino 3 il 08.07.1960 ai nn. Rg. 19706 - Rp. 15609.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d’ufficio redatta dall’esperto Gian Carlo La Vigna) risulta quanto segue:

la rappresentazione grafica del negozio corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi accertato e la cantina di pertinenza corrisponde a quella di proprietà. Si segnala l’incongruenza in visura tra “consistenza mq. 58” e “superficie catastale mq. 54”; detta situazione è fondamentalmente errata poiché a causa delle oggettive modalità di calcolo con cui si determinano entrambe, la “superficie catastale” è sempre maggiore della “consistenza”. Conclusa la sanatoria edilizia, l’aggiudicatario provvederà a sua cura e spese ad aggiornare la planimetria dell’immobile mediante variazione docfa per “divisione, diversa distribuzione spazi interni, esatta rappresentazione grafica dell’u.i.u.” sostenendo altresì il pagamento di €. 140,00 per tributi, l’onorario del professionista abilitato per l’espletamento delle pratiche catastali e le sanzioni determinate dall’Ufficio Provinciale del Territorio di Torino in funzione dell’eventuale tardiva presentazione (qui non quantificati).

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell’aggiudicatario tutte le spese e oneri per l’eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

l’immobile di cui al Lotto Quinto è occupato da terzi senza titolo; il G.E. ha già emesso l’Ordine di liberazione, 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 verranno poste a carico della procedura.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d’ufficio redatta dall’esperto Gian Carlo La Vigna) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti compiuti in archivio edilizio, risulta che la costruzione del compendio nel quale è ubicato il bene pignorato è stata autorizzata con il rilascio dei seguenti titoli:

- 1) licenza edilizia 368 del 16.03.1957 per “casa a sei piani f.t.”;
- 2) licenza edilizia 4825 del 10.12.1959 per “variante e modifiche interne”;
- 3) licenza edilizia 725 del 28.04.1967 per “basso fabbricato per 11 garages uso privato”.

Il fabbricato è sprovvisto della dichiarazione di abitabilità/agibilità. Specificatamente al bene pignorato sono state presentate le seguenti pratiche edilizie per il cambio della destinazione d'uso:

- 4) D.I.A prot. 2003/09/6739 del 16.05.2003 per “cambio d'uso con opere da negozio a abitazione” con allegato l'elaborato grafico delle opere da realizzare;
- 5) comunicazione opere libere prot. 2008/20/10968 del 18.07.2008 per “cambio d'uso senza opere da abitazione a negozio” con allegata la ricevuta di avvenuta denuncia al catasto fabbricati del cambio d'uso; l'attuale planimetria catastale in atti equivale pertanto all'ultimo stato assentito. Attualmente l'immobile pignorato non è oggetto di istanze di variante o condoni da definire.

CONFORMITA' EDILIZIA

Dal confronto di massima tra stato di fatto e stati assentiti, per quanto potuto rilevare e accertare a causa della lacunosità grafica che caratterizza in parte il progetto di costruzione in merito a dimensioni geometriche sei serramenti e assenza di prospetto dell'edificio lato cortile, si segnalano le seguenti difformità:

- 1) trasformazione della latrina di proprietà esclusiva in servizio igienico interno mediante la rimozione dell'originaria porta d'accesso esterna e la posa di un serramento vetrato fisso e non apribile che ne vieta l'aerazione;
- 2) diversa sezione geometrica dei serramenti esterni;
- 3) mancata realizzazione di antibagno aerato e diversa distribuzione generale dei tramezzi.

Il servizio igienico interno, così come realizzato, non può essere direttamente sanato poiché le assenze di idoneo serramento apribile (o altra forma di aerazione) e dell'antilocale aerato, costituiscono violazioni alle inderogabili norme igienico-sanitarie. Pertanto, realizzate le opere necessarie per uniformare il servizio igienico alle norme di base e fermo restando l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di un più accurato rilievo metrico del bene e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto con le tolleranze di legge, le difformità accertate possono essere regolarizzate a sua esclusiva cura e spese con S.C.I.A. in sanatoria ex art. 37 del D.P.R. 380/2001, previo nullaosta assembleare per le modifiche esterne.

È comunque consigliabile approfondire preliminarmente con l'ufficio tecnico comunale l'iter da intraprendere, in considerazione anche del variare delle norme di settore e di più precise risultanze emergenti da rilievo metrico eseguito da proprio tecnico di fiducia, nonché sugli obblighi di adeguamento del bene imposti dal vigente regolamento edilizio (art. 121 comma 1) per l'accesso ai disabili mediante rampe o altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche ex legge 13/1989 e D.P.R. 236/1989, fatte salve le deroghe e le ulteriori linee guida per il superamento di barriere architettoniche indicate nella deliberazione della Giunta Comunale del 10.12.2008 (mecc. 2008 06681/038 e s.m.i.).

Restano a esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario i pagamenti degli oneri comunali per la protocollazione dell'istanza e della sanzione amministrativa fissa (€ 1.200,00 circa), l'onorario del professionista abilitato per l'espletamento delle pratiche edilizie e i costi per l'esecuzione delle opere edili di ripristino e impiantistiche (qui non quantificati). In caso di diniego l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto successivamente ordinato dal Comune di Torino, restando a sua cura e spese ogni eventuale onere a carico del bene pignorato anche nel caso di opere posteriori al sopralluogo o in difformità a ulteriori permessi reperibili o resi disponibili successivamente al deposito della presente relazione. La presente verifica di conformità riguarda unicamente l'unità immobiliare pignorata.

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.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dall'esame della cartografia e delle norme tecniche di attuazione (NTA) del vigente P.R.G.C., risulta che lo stesso ricade in "Zona Urbana Storico Ambientale (ZUSA23)" (art. 12 NTA) e in area normativa "Misto M1 " (art. 8 NTA), nelle quali i principali interventi edilizi consentiti sono: "manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia" (art. 4 NTA). Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica" approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C. (variante geologica) risulta invece che l'area sulla quale sorge il compendio ricade in "Parte Piana: Classe di stabilità IIIb2b(P)" ed è compresa "nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali".

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis che l'immobile di cui al lotto quinto non è dotato di certificato APE.

SPESE CONDOMINIALI

Si invitano gli interessati all'acquisto a ricavare il dato dalla perizia in atti ovvero a richiedere aggiornamenti al Custode giudiziario: si fa in ogni caso espresso richiamo ai limiti di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

ULTERIORI PRECISAZIONI

Si precisa che, ricorrendone i presupposti e qualora venga esercitata la relativa opzione dal soggetto esecutato, le presenti vendite saranno assoggettate ad IVA, con le ordinarie aliquote di legge.

Il lotto 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 revocate 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 degli immobili al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui [infra](#).

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA**LOTTO QUINTO****PREZZO BASE: € 14.300,00****OFFERTA MINIMA: € 10.725,00****RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00****TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 30 marzo 2026 ore 12,30 con le precisazioni di cui [infra](#);****DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 31 marzo 2026 ore 15:00.****LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: in Torino Corso Matteotti n.42**

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IBAN: IT04I0304801000000000097880

SU BANCA DEL PIEMONTE S.P.A.

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.

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 offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di "posta elettronica certificata" dell'offerente.

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

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

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

Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 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, presso Banca del Piemonte S.p.A., le cui coordinate sono:
IBAN T04I0304801000000000097880 BANCA DEL PIEMONTE S.p.A. intestato a RGE 263/2023 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

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino con uffici in Torino, corso Francia 81 (tel. 011482822; email: richieste.visite@ivgpiemonte.it; sito internet www.astagiudiziaria.com).

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito 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.

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 31 marzo 2026 alle ore 15:00.**

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 31 marzo 2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche e si concluderà tre giorni dopo tale inizio (03/04/2026)**; 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 03 aprile 2026 alle ore 15,00 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, almeno 50 giorni prima dell'asta.
- 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, 20 gennaio 2026

Il Professionista delegato

Dott. Avv. Alberto Frascà