

STUDIO LEGALE ASSOCIATO

avv. Monica Bernardoni

avv. Mariella Vagnozzi

AVVOCATI ASSOCIATI

10064 PINEROLO Via Buniva 85

10138 TORINO Via Principi d'Acaja, 44

tel 0121 393139-390504 fax 0121 73990

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Mariella Vagnozzi, con studio in Pinerolo (TO), Via Buniva, 85, e in Torino via Principi d'Acaja 44 delegata con ordinanza del 21/01/2026 per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare RG n. 406/2024 dal Giudice Dr.ssa Rossella D'Addato

*

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

Ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 D.m. 32/20215 dei seguenti immobili che, sulla base delle risultanze della relazione di stima redatta dall'esperto estimatore arch. Daniele Pavin con studio in Pino Torinese, presentano le seguenti caratteristiche:

LOTTO UNICO

In Comune di Torino, Via Santa Chiara, 45:

- a) piena proprietà di alloggio con ingresso da vano scala accessibile da Via Santa Chiara 45, composto da soggiorno/angolo cottura, due camere, disimpegno e servizio, oltre a balcone rialzato e vano caldaia esterno.

In Comune di Torino, Via Filippo Burzio, 8:

- b) piena proprietà di una unità commerciale su due livelli collegati da scala interna esclusiva con accesso dal civico 8 di via Filippo Burzio, compendiate: al piano terreno: un locale di ingresso con scala, disimpegni e servizi ed uscita di sicurezza su via Filippo Burzio, al piano seminterrato: locale con pianta ad L (elle) derivante da fusione di più cantine, con scala, disimpegno, deposito e servizi, ed uscita di sicurezza su rampa gradinata sfociante al piano terreno su via Filippo Burzio;

*

I beni immobili oggetto di vendita si trovano nelle immediate vicinanze di Piazza Statuto, in area semi-centrale ed in posizione comoda alla metropolitana e alla stazione di Porta Susa. Lo stabile ottocentesco modificato e ristrutturato nel corso degli anni ha due corpi di fabbrica disposti ad elle all'angolo delle vie Burzio e Santa Chiara sulle quali prospettano, e delimitanti un cortile aperto su Corso Principe Eugenio.

Identificazione catastale:

Dette unità immobiliari risultano ad oggi identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Comune di Torino,

Foglio 1180 - mappale 320 - subalterno 129 – Via Santa Chiara n. 45 - piano T – categoria A/3 di classe 1 – consistenza 3,5 vani – superficie catastale mq. 92, escluse aree scoperte mq. 89 – rendita 379,60 euro (alloggio);

Foglio 1180 - mappale 320 - subalterno 128 – Via Burzio Filippo n. 8 - piani S1-T – categoria C/1 di classe 4 – consistenza 142 mq – superficie catastale totale mq. 212 – rendita 2.596,12 euro (locale commerciale);

derivanti da frazionamento del F. 1180, n. 320, sub. 105 (già F. 174, n. 784, sub. 105 a sua volta generato per fusione degli identificativi F. 174, n. 784, sub 60 -residenziale- e F. 174 – n. 784 sub 86 -commerciale-).

Provenienza: Gli immobili sono pervenuti all'esecutata in forza di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Torino del 14.1.2009, repertorio 931/2006 trascritto a To1 il 19.1.2009 ai numeri 2042/1423.

Il primo titolo di acquisto tra vivi anteriore al ventennio è l'atto di compravendita notaio Stefano Bertani 8.11.2001 repertorio 83476 trascritto a To1 il 14.11.2001 ai numeri 45706/30849.

Coerenze: Locale commerciale: piano terra: altra porzione pignorata ex sub. 60 e, proseguendo in senso orario, altra proprietà, via Filippo Burzio, altra proprietà; piano seminterrato: locali di altrui proprietà su quattro lati, via Filippo Burzio, via santa Chiara. Appartamento: cortile interno affacciantesi su corso Principe Eugenio 32B e, proseguendo in senso orario, altrui proprietà, altra porzione pignorata ex sub. 86, altrui proprietà, vano scala di via Santa Chiara 45.

Superficie: La superficie commerciale è stata quantificata dall'esperto estimatore per la locale commerciale in mq 177,00 e per l'alloggio in mq 86.

Situazione edilizia e catastale: Dalle ispezioni effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino il perito estimatore ha accertato quanto segue.

Lo stato attuale corrisponde circa alle rappresentazioni degli elaborati grafici della C.I.L.A. prot. ed. 2022-20-12630 e delle schede catastali F. 1180 - mappale 320 - subalterno 129 (locale commerciale) e al F. 1180 - mappale 320 - subalterno 128 (alloggio) con esclusione di:
- vano lavanderia nell'alloggio, realizzato annettendo una porzione del confinante locale commerciale; la difformità va ricondotta allo stato della attuale rappresentazione catastale con modifica degli impianti ed esecuzione di opere murarie;

- nicchia nella seconda camera dell'alloggio, in conseguenza della chiusura di un passaggio nel muro di spina; la difformità può essere regolarizzata nell'ambito della sanatoria di cui infra.

Lo stato attuale non trova riscontro nei precedenti edilizi depositati agli atti; la regolarizzazione è possibile mantenendo le schede catastali attuali, con la procedura in sanatoria prevista dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001 applicabili alle superfici desumibili dai disegni della C.I.L.A. prot. ed. 2022-20-12630 per:

1) una prima violazione consistente nel pregresso cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale in conseguenza della circostanza documentata con la variazione catastale 27.1.2010 Pratica n. TO0050683 – (fusione con diversa distribuzione degli spazi interni–ristrutturazione n. 5363.1/2010), e quindi con annessione al maggior corpo commerciale della superficie dell'alloggio che venne così soppresso, con i costi descritti nell'elaborato peritale.

2) una seconda violazione consistente in cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale per circa 63 metri quadrati con altezza 3,50 metri, in conseguenza dell'attuazione della C.I.L.A. prot. ed. 2022-20-12630 dichiarata inefficace il 5.7.2024, vale a dire con scorporo dall'unità commerciale di una sua porzione trasformata in alloggio residenziale, con i costi indicati nell'elaborato peritale.

La sanatoria va richiesta sull'intero compendio pignorato a partire dallo stato documentato dalle schede catastali F. 174 - mappale 784 - subalterno 60 (residenziale) e F. 174 - mappale 784 - subalterno 86 (commerciale) quali pervenuti al debitore con il decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Torino del 14.1.2009.

Si rimanda all'elaborato peritale per ogni ulteriore dettaglio relativo all'espletamento di tutte le attività tecniche onorari spese e oneri di legge.

Agli atti dell'archivio edilizio non è stata rinvenuta dal perito la dichiarazione di agibilità.

*

L'immobile staggito è ora censito al N.C.E.U. al F. 1180 - mappale 320 - subalterno 129 (locale commerciale) e al F. 1180 - mappale 320 - subalterno 128 (alloggio) derivanti da variazione del pignorato F. 174 - mappale 784 - subalterno 105 interamente commerciale.

A sua volta il F. 174 - mappale 784 - subalterno 105 è stato generato da variazione del F. 174 - mappale 784 - subalterno 60 (residenziale) e F. 174 - mappale 784 - subalterno 86 (commerciale) pervenuti al debitore con decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Torino del 14.1.2009, repertorio 931/2006 trascritto a To1 il 19.1.2009 ai numeri 2042/1423.

Dalla cronistoria catastale è pertanto desumibile (con la creazione del F. 174 - mappale 784 - subalterno 105) una prima parziale variazione di destinazione d'uso verticale per passaggio dalla categoria residenziale alla commerciale. Una seconda parziale variazione di destinazione d'uso verticale da commercio a residenza è sopravvenuta con la soppressione del F. 174 - mappale 784 - subalterno 105 e generazione degli identificativi F. 1180 - mappale 320 - subalterno 129 e al F. 1180 - mappale 320 - subalterno 128 le cui schede corrispondono circa allo stato dei luoghi. Le opere previste dalla C.I.L.A. prot. ed. 2022-20-12630, nonostante la dichiarata inefficacia del provvedimento, sono state illegittimamente eseguite e contestualmente rinnovate le schede catastali. Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda alla lettura dell'elaborato peritale.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero ed il Giudice dell'Esecuzione ha già emesso ordine di liberazione, che verrà eseguito a cura del custode.

Certificazione energetica: dalle ricerche effettuate dal perito l'unità immobiliare risulta priva di attestazione energetica.

Spese condominiali: gli immobili oggetto della procedura fanno parte di un condominio e sul punto si rimanda alle pagine 9 e 10 dell'elaborato peritale.

*

SI RENDE NOTO CHE

I beni di cui sopra **sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch.**

Daniele Pavin a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di formalità pregiudizievoli, nonché eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet www.tribunale.torino.it www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stesso stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni, accessioni, ragioni, azioni, eventuali vincoli e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

RIASSUNTO CONDIZIONI DELLA VENDITA

PREZZO DI VENDITA

prezzo base: euro 150.000,00 (centocinquantomila/00)

offerta minima (pari al 75% del prezzo base): euro 112.500,00 (centododici cinquecentomila/00)

aumenti minimi in caso di gara: euro 2.000,00 (duemila/00)

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre le ore 12 del giorno 18 maggio 2026 esclusivamente in via telematica a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

Data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute, esame delle eventuali istanze di assegnazione, ovvero qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita 19 maggio 2026 ore 16.00 presso lo studio della delegata in Pinerolo, Via Buniva 85.

Data e ora di inizio delle operazioni di gara con modalità telematiche in ipotesi di pluralità di offerte valide: 19 maggio 2026 al termine dell'esame delle offerte pervenute.

Data e ora termine delle operazioni di vendita in caso di gara: 22 maggio 2026 ore 16.00 e ss. salvo autoestensione.

IBAN per deposito cauzionale: IT77V0200830755000107403926– Banca Unicredit S.p.A., filiale di Pinerolo, Corso Porporato, intestato a R.G.E. 406/2024 Tribunale Torino-delega avv. Vagnozzi Mariella.

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea Spa

Per le vendite telematiche non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**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 giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita

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 redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata".

I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

Indicazioni particolari:

= se l'offerente è **minorenne**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto **incapace**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale.

= gli **avvocati** possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.. Si precisa fin d'ora che nel caso di offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

A.4 – CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, le cui coordinate sono indicate nel riassunto condizioni e modalità della vendita.

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 al sottoscritto professionista delegato Avv. Mariella VAGNOZZI del Foro di Torino. Le attività di custodia saranno svolte dal sottoscritto professionista anche avvalendosi di ausiliari.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il professionista delegato al recapito telefonico 0121/393139 e all'indirizzo mail info@avvocate.com per ricevere informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata tramite il portale delle vendite pubbliche utilizzando l'apposito bottone “PRENOTA VISITA IMMOBILE” con l'inserimento dei dati richiesti.

Le visite dell'immobile potranno essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

- B -

MODALITA' DELLA VENDITA

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 Pinerolo (TO), Via Buniva, 85.

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 Pinerolo (TO), Via Buniva, 85 da lunedì al venerdì previo appuntamento.

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.

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.

Il professionista delegato esaminerà le offerte pervenute e delibererà sulle medesime secondo quanto sopra indicato.

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 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale**

inizio; in caso di rilancio presentato nei 3 (tre) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 3 (tre) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

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 definitiva all'udienza fissata e indicata nel riassunto condizioni e modalità della vendita.

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**, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, **utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.**

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

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i

cui oneri sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal sottoscritto professionista delegato.

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

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

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

B.4 bis- Nel caso di presenza di 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).

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.

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 sopra riportate al punto B.4 e il delegato provvederà al versamento al fondiario secondo le indicazioni della Sezione.

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). **Se nel termine stabilito non è resa la dichiarazione di cui sopra il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario pronunciando la perdita della cauzione a**

titolo di multa e quindi disponendo nuova vendita, con ogni correlata conseguenza prevista dall'art. 587 c.p.c.

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

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

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

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

* * * *

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge:

= almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.torino.it.

Torino, 18/02/2026

La professionista delegata

avv. Mariella Vagnozzi