

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 444/2025

GIUDICE DELL'ESECUZIONE, DR.SSA SABRINA GAMBINO

PRIMO AVVISO DI VENDITA

Io sottoscritto **Federico Baroni**, delegato dal G.E. in data 28/10/2025

ORDINO

ex artt. 570 e seguenti C.P.C., art. 24 D.M. 32/2015 ed art. 161 ter disp. att. C.P.C.

LA VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

del seguente immobile, come da elaborato peritale a firma del CTU Geom. Pasquale Mollica, in **LOTTO UNICO, PIENA PROPRIETÀ di appartamento** in Torino, Corso Vercelli n. 256, della superficie commerciale di mq 59,00 circa, al piano primo (2° f.t.), identificato con il n. 4 e composto da ingresso, una camera, cucina, bagno e ripostiglio; alle coerenze, vano scala, cortile condominiale, vano scala civico n. 254, alloggio "3" della scala civico n. 254, Corso Vercelli e alloggio "3" della scala civico n. 256, salvo altre; al piano sotterraneo **cantina** distinta con il numero 204, alle coerenze, cantina 205, 318, 319, 320 muro perimetrale lato cortile e cantina 203, salvo altre.

Dati catastali

Il compendio pignorato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con gli identificativi **Foglio 1081, n. 44, sub. 24, (già Foglio 20, n. 234, sub. 24)**, Corso Vercelli n. 256, piano 1-S1, Zona Censuaria 3, Categoria A/3, classe 5, vani 3,50, R. C.le € 325,37.

Provenienza

Il diritto di proprietà in capo all'esecutata deriva da compravendita a rogito Notaio Bruno Galleano del 24.05.1990 rep. 0087/15230 registrato a Torino il 13.06.1990 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 21.06.1990 ai nn. 18939/11867.

Diritti reali, vincoli ed oneri, limitazioni e vincoli edilizi, conformità catastale

L'unità immobiliare è sottoposta all'osservanza del regolamento di condominio a rogito Notaio Ettore Morone del 03/11/1980 registrato a Torino il 10/11/1980 al n. 49285, che prevede

"Capitolo 4) Art. 1- "Divieti – Le singole unità immobiliari sono destinate ad uso civile abitazione; qualsiasi altra destinazione deve essere autorizzata dall'assemblea con la totalità dei millesimi condominiali. E' pertanto vietato a) destinare le unità immobiliari di civile abitazione ad altro uso...."

Nulla è emerso quanto a censi, livelli, usi civici sull'unità pignorata. Non risulta applicabile l'art. 1, cc. 376, 377 e 378, L. 178/2020. Dal raffronto tra planimetria/visura catastale e luoghi, è accertato che il bene pignorato è correttamente individuato. L'intestazione catastale è risultata non aggiornata all'attualità (indicata in visura l'originaria proprietà).

Situazione amministrativa ed urbanistica

Da ricerca presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino delle pratiche definite e valide, è emerso che il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile è stato edificato verso gli inizi degli anni '60 grazie a Licenza Edilizia n. 1523 del 13/10/1960 (protocollo n. 1957/01/040078 del 04/05/1957) e successiva Licenza Edilizia in variante n. 3259 del 18/09/1961 (protocollo n.1961/01/100072 del 23/01/1961). Successivamente è stata rilasciata Licenza di Abitabilità n. 855 del 31/08/1962 (protocollo n. 1962/02/020106 del 4/07/1962).

Dopo tale data il CTU non ha reperito alcun'altra pratica che autorizzasse l'esecuzione di ulteriori interventi nell'immobile pignorato. Quanto alla regolarità edilizia, dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione agli atti dell'archivio comunale (con particolare riferimento alla Licenza Edilizia in variante n. 3259 del 18.09.1961) il perito ha accertato che l'immobile è sostanzialmente conforme ai disegni depositati ad eccezione di:

- a) modeste modifiche della disposizione interna dell'unità immobiliare (diversa posizione porta accesso al ripostiglio e della porta di accesso alla camera);
- b) realizzazione di chiusura verandata nel balcone lato cortile.

Per la regolarizzazione delle difformità al punto a) dovrà essere predisposta CILA in sanatoria che prevede sanzione amministrativa, oltre alle spese professionali tecniche per la redazione di pratica edilizia e di quella catastale.

Per la regolarizzazione della veranda, in alternativa al ripristino dello stato originale dei luoghi dovrà essere predisposta SCIA ex art. 37 D.P.R. 380/2001 (interventi in assenza o difformità di denuncia di inizio attività ed accertamento di conformità). Procedura che richiede delibera assembleare, trattandosi di modifica di facciata, preceduta dalla presentazione ed approvazione di progetto "tipo verande" presso il Comune di Torino.

Quanto sopra comporterà sanzione amministrativa oltre alle spese professionali tecniche (redazione di pratica edilizia e catastale) ed oneri comunali (per la veranda).

In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti di legge, avvalersi delle disposizioni ex art. 46, c. 5, D.P.R. 380/2001 ed art. 40, c. 6, L. 47/1985.

Certificazione energetica - impianti

Agli atti della procedura non risulta che l'appartamento sia dotato di certificazione APE ex D.

Lgs. 192/2005 - direttiva 2002/91/CE – obbligatoria in allegato alle compravendite ed alle locazioni immobiliari a partire dal 01/10/2009. Segnala il CTU che l'impianto elettrico è apparentemente funzionante (ancorché non ne sia stata verificata la rispondenza alle vigenti norme in materia di sicurezza e l'impianto di riscaldamento è centralizzato a gas, con elementi radianti in ghisa. L'immobile si presenta in non buone condizioni di conservazione: il soffitto del bagno presenta tracce di infiltrazioni.

Stato di occupazione dell'immobile

Libero. Per una più accurata descrizione, si rimanda alla relazione di stima del CTU Geom.

Pasquale Mollica, consultabile sui siti internet **www.tribunale.torino.it**, **www.astalegale.net**, **www.astegiudiziarie.it**, **sul portale delle vendite pubbliche.**

La vendita della proprietà immobiliare avviene nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, comprensiva di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come vista e piaciuta, con diritti, azioni, ragioni ed azioni, oltre che eventuali servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, con la quota di comproprietà delle parti comuni dell'immobile considerate tali dalla legge, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento alle norme e disposizioni contenute nell'atto di provenienza e nel Regolamento di Condominio, per tutte le altre condizioni, clausole, pesi ed oneri che si intendono qui integralmente trascritti e riportati.

La vendita non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di vizi o difformità della cosa venduta o di oneri di urbanistici o da eventuale necessità di adeguamento 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, o mancanza di qualità, , 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.

La vendita si svolgerà in modalità telematica asincrona ex art. 24, D.M. 32/2015; le offerte saranno presentate esclusivamente in via telematica ex artt. 12 e 13 del medesimo, precisando che l'udienza di apertura delle buste e quella, eventuale, di aggiudicazione a seguito di gara, saranno celebrate alla presenza delle parti nel luogo indicato dal delegato nell'avviso di vendita. Si dispone che, in caso di pluralità di offerte valide, il delegato dia inizio immediato alla gara con modalità telematiche per la durata di tre giorni e fissi contestualmente udienza per l'aggiudicazione da celebrarsi nell'immediatezza dell'epilogo della gara.

Riassunto delle condizioni e modalità della vendita asincrona

1) **Prezzo base € 51.000,00** (cinquantunomila/00), **offerta minima € 38.250,00** (trentottomiladuecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base;

Condizioni

2. **cauzione 10% del prezzo offerto;**

3. **rilancio minimo in caso di gara € 2.000,00** (duemila/00);

4. termine deposito offerte **Lunedì 20/04/2026 ore 12,00;**

5. udienza apertura buste **Martedì 21/04/2026 ore 10,00 in Torino, Via Magenta n. 57;**

6 termine deposito saldo prezzo **entro 120 giorni dall'aggiudicazione;**

7. deposito cauzione su IBAN **IT85F0883301002000000014210**, ESEC. IMM.RE R.G.E. N.

444/2025 TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO presso B.T.M. - Banca Territori del Monviso;

8. **gestore della vendita** telematica asincrona **Astalegale.net S.p.A. - www.spazioaste.it**

9. termine operazioni di vendita in caso di gara, **Venerdì 24/04/2026 ore 10,00** (salva autoestensione).

In assenza di offerte od istanze di assegnazione, verrà fissata nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, trasmessi gli atti al G.E., ex artt. 164 bis e 631 C.P.C.

- A -

Condizioni generali di vendita

A.1 – Chi può partecipare.

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

La partecipazione vendita implica:

- lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- accettazione incondizionata del contenuto del presente avviso, del regolamento di partecipazione e dei suoi allegati;
- dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica;
- presentazione dell'offerta di acquisto esclusivamente in via telematica (una busta per ciascun lotto).

L'immobile oggetto di vendita verrà intestato a chi presenterà l'offerta d'acquisto nelle quote che indicherà: non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso.

A.2 – Presentazione offerta

Dev'essere redatta con modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite funzione "INVIA OFFERTA" all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita o sul Portale Vendite Pubbliche. Inseriti dati e 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 ovvero, previa sua sottoscrizione con firma digitale, tramite indirizzo PEC dell'offerente.

La procedura di presentazione è composta da distinte fasi:

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"** del Ministero della Giustizia contenente le indicazioni di compilazione ed dell'offerta telematica.

Richiamo in particolare l'avvertenza di pagina 33 ("Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta"), precisando

che anche la ridenominazione automatica del file, causata da suo reiterato download, genera l'invalidazione dell'offerta.

Si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, dovrà 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 inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito e, una volta inviata all'indirizzo **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, non più modificabile o eliminabile.

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 conferita procura speciale dagli altri offerenti ex art. 12, cc. 4 e 5 DM**

32/15, allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

L'offerta si intende tempestivamente depositata ed 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 giorno antecedente la vendita.

Sarà dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita.

Per prevenire incompleta o mancata trasmissione, si consiglia intraprendere il processo d'inserimento dell'offerta con congruo anticipo rispetto al termine fissato.

A.3 – Contenuto dell'offerta

Ogni elemento utile per la valutazione di sua convenienza e comunque:

- a) dati identificativi dell'offerente (con espressa indicazione del codice fiscale o partita IVA);
- b) ufficio giudiziario presso cui pende la procedura;
- c) anno e numero di ruolo generale della procedura;
- d) numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) descrizione del bene;
- f) indicazione del referente della procedura;
- g) data ed ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) prezzo offerto e termine per il relativo pagamento **non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta)**; si precisa che ove all'udienza di deliberazione delle offerte ne risulti presentata una sola, valida ed efficace, l'aggiudicazione avverrà in tale momento;
- i) importo versato a titolo di cauzione;
- l) data ed orario bonifico per versamento della cauzione;
- m) codice IBAN del conto di addebito della somma di cui alla lettera precedente;
- n) indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, della PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni previste;
- o) eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le medesime comunicazioni.

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

- copia documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente e del tesserino del codice fiscale (non necessario ove venga prodotta carta d'identità elettronica). Se l'offerente risiede

fuori dal territorio dello Stato Italiano e non gli è stato attribuito codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o, in mancanza, analogo codice identificativo quale, ad esempio, codice di sicurezza sociale o altro identificativo. In caso di aggiudicazione dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato;

➤ copia autorizzazione giudice competente per offerta presentata per conto del minore o soggetto incapace;

➤ copia permesso di soggiorno in corso di validità per offerta presentata da extracomunitario; l'offerente non comunitario non regolarmente residente in Italia dovrà dare prova certa (con richiesta al Ministero degli Affari Esteri italiano) della presenza di trattato internazionale o di condizione di reciprocità tra l'Italia ed il suo Paese di appartenenza;

➤ copia documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente, in corso di validità (massimo 3 mesi), da cui risultino identità del legale rappresentante, poteri e dati della società o dell'ente;

➤ copia 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 a chi sottoscrive digitalmente l'offerta, ove venga trasmessa a mezzo di normale PEC.

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

Indicazioni particolari

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dev'essere presentata previa autorizzazione del Giudice Tutelare e sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto incapace, l'offerta dev'essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale.
- gli avvocati possono presentare offerta quali procuratori ex art. 571 C.P.C. ovvero per sé o persona da nominare ex art. 579, c. 3, C.P.C.. Nel caso di offerta quali procuratori, la procura dovrà essere allegata all'offerta e, nel caso di offerta per persona da nominare, alla dichiarazione di nomina dev'essere prodotta procura notarile in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata.

A.4 – Cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dev'essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Banca Territori del Monviso, le cui coordinate indicate nel capoverso **Condizioni**, intestato alla procedura.

Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione “Versamento cauzione”
(indicando il n. di lotto ovvero lotto unico).

Copia della contabile del versamento dev'essere allegata alla busta telematica dell'offerta.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

Il bonifico estero in modalità "OUR", andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato e se la decurtazione conducesse la cauzione al di sotto del minimo, l'offerta verrebbe esclusa.

Ove nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita, al netto di eventuali oneri bancari del ristorno, all'offerente non aggiudicatario a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente indicato nell'offerta di acquisto: dovrà sussistere coincidenza tra IBAN utilizzato per il versamento della cauzione ed IBAN per suo riaccredito per mancata aggiudicazione.

A.5 – Pagamento del bollo

L'offerente deve assolvere il bollo dovuto per legge in modalità telematica (<http://pst.giustizia.it>), selezionando "Pagamenti di marche da bollo digitali", mediante carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni del "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

La ricevuta di pagamento dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'omesso versamento sarà segnalato ai competenti uffici per il recupero coattivo.

A.6 – Assistenza e informazioni

L'utente può contattare il gestore della vendita ai numeri ed indirizzi indicati sul Portale.

Al Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (scala C, 4° piano – stanza n. 41102 nei giorni Lunedì, Giovedì e Venerdì dalle 9.30 alle 12.30 previo appuntamento telefonico al n. 011/4329609) sarà possibile ricevere supporto tecnico ed informativo per compilazione e predisposizione dei documenti occorrenti a partecipare alla gara telematica, informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica ed all'uso delle piattaforme. E' possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

Perizia, planimetria e fotografie dell'immobile sono visibili sui siti www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net, sul portale delle vendite pubbliche.

A.7 – Custodia

Affidata a Federico Baroni, Torino, Via Magenta n. 57 (tel. 3356594104, e-mail: dottbaroni.custodie@gmail.com).

Gli interessati all'acquisto possono contattarlo per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e 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 previo accordo con il custode.

L'aggiudicatario nel caso in cui NON intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita dichiarazione di esonero al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione ex art. 560, c. 10, C.P.C.

In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente ex art. 605 C.P.C. a cura e spese dell'aggiudicatario/assegnatario.

- B -

Modalità 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 **in Torino, Via Magenta**

n. 57, Martedì 21/04/2026 ore 10,00.

Tutte le attività che ex artt. 571 e seguenti C.P.C. devono essere compiute in Cancelleria od avanti il G.E. sono effettuate presso il delegato, da Lunedì a Venerdì dalle 15,00 alle 17,00.

B.2 – Operazioni preliminari e svolgimento della gara

Tra 180 minuti e 30 minuti prima dell'inizio della vendita, il gestore invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero al normale indirizzo PEC utilizzato per presentare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale ed avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni, **stabilito per Martedì 21/04/2026 ore 10,00** in Torino, Via Magenta n. 57.

Il delegato esaminerà le offerte e delibererà sulla loro convenienza.

Ogni creditore, entro 10 giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione ex art. 589 C.P.C. ove la vendita non abbia luogo.

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il delegato provvederà ex art. 590

C.P.C. Il creditore assegnatario a favore di un terzo dovrà comunicare al delegato, nei 5 giorni dall'assegnazione, il nome del terzo al quale dev'essere trasferito l'immobile, depositando dichiarazione di questi di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, nonché i documenti comprovanti i necessari poteri ed autorizzazioni, ove ricorrenti.

In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

In caso di unica offerta valida si procederà ex art. 572, cc. 2 e 3 C.P.C.

In caso di pluralità di offerte valide, ex art. 573 C.P.C., avverrà gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta dichiarata migliore, ai fini della cui individuazione, si considereranno, in ordine di priorità, i seguenti elementi:

- maggior prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine per versamento saldo prezzo;
- a parità altresì di termine per versamento saldo prezzo, priorità temporale della presentazione dell'offerta.

Si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, o al migliore offerente in 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 si svolgerà con modalità asincrona con inizio **Martedì 21/04/2026 ore 10,00** al termine dell'esame delle offerte telematiche e conclusione 3 giorni dopo tale inizio; in caso di rilancio nei 3 (tre) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 3 (tre) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione) 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.

L'offerente che risulterà aver effettuato l'offerta più alta alla scadenza del termine della gara o eventuale periodo di autoestensione, sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata **Venerdì 24/04/2026 ore 10,00** stilando apposito verbale.

L'aggiudicatario ha facoltà, non obbligo, di presenziare.

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 saldo prezzo e fondo spese

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in unica soluzione entro il termine indicato nell'offerta, corrispondendo altresì fondo spese mediante bonifico bancario sul conto della procedura (inviando copia della contabile via e-mail ad avv.giordanascarpa@gmail.com).

L'omesso versamento di saldo prezzo ed oneri accessori entro il termine dell'offerta comporterà decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione, oltre ad eventuale condanna ex artt. 587, c. 2, C.P.C. e 177 disp. att. C.P.C.

Il creditore fondiario, ex art. 41 TUB, nei 12 (dodici) giorni successivi all'aggiudicazione, dovrà inviare via PEC al delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, documento che indichi:

- l'ammontare del credito per rate scadute, accessori e spese - ove l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà ex art. 41, n. 5, D. Lgs. 385/1993 - ed indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo;
- l'ammontare dell'intero credito per capitale, accessori e spese (ove l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

In caso di subentro dell'aggiudicatario nel mutuo fondiario ex art. 41, n. 5, D. Lgs. 385/1993:

L'aggiudicatario che intenda profittare del mutuo fondiario dovrà pagare all'istituto mutuante, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, le rate scadute, gli accessori e le spese.

In assenza di subentro ovvero di credito fondiario ex art. 41TUB:

L'aggiudicatario, dovrà versare (secondo le indicazioni del 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 la presentazione dell'offerta.

Entro lo stesso termine di cui sopra, l'importo presumibile di spese e compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo bonifico bancario.

Conteggio e dati saranno comunicati, entro 7 giorni lavorativi dall'aggiudicazione, dal delegato a mezzo e-mail, fatti salvi eventuali congruagli.

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario compenso e rimborsi spese per il trasferimento dell'immobile ed adempimenti connessi, comprese la cancellazione di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno svolti dal professionista delegato.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di ogni adempimento connesso al trasferimento dei beni.

Il mancato, insufficiente o tardivo versamento del saldo prezzo, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e confisca della cauzione, salvi ulteriori provvedimenti ex art. 587 C.P.C.

L'aggiudicatario dovrà trasmettere al delegato le contabili di bonifico attestanti l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento.

In assenza di tale comunicazione, il delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

B.5 – Dichiarazione ex art. 585 C.P.C. (antiriciclaggio)

Nel termine di versamento del prezzo, a pena di decadenza, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per falsità o mendacità, rende al delegato informazioni ex art. 22, D. Lgs. 231/2007: la sua omissione importerà perdita della cauzione a titolo di multa e fissazione nuovo incanto.

B.6 – Consenso al trattamento dei dati personali

L'aggiudicatario dovrà far pervenire proprio consenso al trattamento dei dati personali tramite apposita modulistica predisposta ad hoc e consegnatagli dal delegato.

B.7 – Versamento del saldo prezzo tramite finanziamento ipotecario dell'acquisto

Chi partecipa all'asta, può ottenere mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, a tassi e condizioni prestabiliti; l'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa si trova su <https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/> o può essere richiesto al custode.

Nell'eventualità, si raccomanda attivarsi con sollecitudine, attesi i tempi necessari agli istituti di credito per valutare la concedibilità del mutuo; il delegato non fornisce garanzie e non assume responsabilità alcuna circa il buon fine dell'eventuale finanziamento richiesto.

Se l'aggiudicatario si avvale di tale modalità per il saldo prezzo, dovrà presentare al G.E. istanza di subdelega al notaio rogante l'atto di mutuo per la registrazione, trascrizione e

voltura del decreto di trasferimento e la cancellazione delle formalità pregiudizievoli nonché per le comunicazioni alle pubbliche amministrazioni prescritte per legge.

Pubblicità straordinaria

La pubblicità del presente avviso, con omissione del nominativo dell'esecutato ed eventuali soggetti terzi, sarà effettuata, a cura del delegato e con spese a carico del creditore onerato come da ordinanza del G.E., con le seguenti modalità:

- a) almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita pubblicazione di legge sul **Portale delle Vendite Pubbliche** dell'avviso e documentazione necessaria secondo le specifiche tecniche;
- b) almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia su **www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it.**

Torino, 15/01/2026

Federico Baroni, professionista delegato