

STUDIO LEGALE
AVVOCATO ANGELA CIMINO
Patrocinante in Cassazione
Corso Rosselli, 105/10 B - 10129 Torino
Tel. 011- 3049629 Fax 011- 3045527
C.F.: CMNGL72C58F335W
angelacimino@pec.ordineavvocatitorino.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 495/2022

Il professionista delegato Avv. Angela Cimino con studio in Torino, Corso Rosselli n. 105/10/B, nominato dal G.E. dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza con ordinanza in data 02/03/2023,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

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

LOTTO UNICO

in Torino, in Via Celeste Negarville n. 20/B, e precisamente:

- al piano sesto (7° fuori terra) appartamento (identificato con l'interno 12) composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e due balconi verandati alle coerenze di: passaggio comune, vano scala, vano ascensore, alloggio 11, passaggio comune, alloggio 11 altra scala;
- al piano terreno: un vano ad uso cantina, identificato con il numero 12/B, alle coerenze di: corridoio comune, cantina 14/B, sottosuolo passaggio comune, cantina 10/B.
- in basso fabbricato interno cortile: un box autorimessa, identificato con il numero 12/B, alle coerenze di: box 11/B, box 3/A, box 13/B e passaggio comune

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio depositato con atto rogito notaio Francesco Ioli Rep. n. 75948/7116 del 08/01/1970, registrato a Torino il 14/01/1970 al n. 1507 e sostituito con nuovo regolamento depositato con atto a rogito Notaio Francesco Ioli in data 03/06/1982 Rep. n. 106495/12793.

DATI CATASTALI

Detti immobili risultano attualmente censiti e identificati al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Torino come segue:

- Appartamento e cantina: al Foglio 1467, Particella 23, sub. 30 [a seguito di variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), di variazione del 24/10/2014 (protocollo n. TO0394717 in atti dal 24/10/2014 G.A.F. codifica piano incoerente n. 291900.1/2014) e variazione modifica identificativo del 26/09/2006 (protocollo n. TO0393267 in atti dal 26/09/2006 variazione per modifica identificativo – allineamento mappe n. 166243.28/2006 già foglio 111 particella 88 sub 30)], Via Negarville Celeste n. 20, piano S1-6, z.c. 3, cat. A/3, _classe 4, consistenza 5,5 vani, sup. cat. totale 85 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 84 mq, r.c. € 426,08.
- Box autorimessa: al Foglio 1467, Particella 22, sub. 12 [a seguito di variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), di variazione del 04/02/2014 (protocollo n.

TO0039780 in atti dal 04/02/2014 bonifica identificativo catastale (n. 33815.1/2014) mediante la quale sono variati gli identificativi catastali a seguito dell'allineamento mappe già foglio 111 particella 139 sub 12], Via Negarville Celeste n. 20, piano T, z.c. 3, cat. C/6, classe 5, consistenza 14 mq, sup. cat. 14 mq, r.c. € 87,49.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Arch. Cinque Giovanni) si evince l'esistenza di difformità catastali (si veda la perizia in atti da pagina 22 a pagina 26).

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

Il G.E., con ordinanza del 02/03/2023, ha già disposto la liberazione e l'esecuzione è in corso a cura del Custode.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

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

PRATICHE EDILIZIE

L'edificio compendiate l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in forza di Concessione Edilizia n. 972 rilasciata in data 21/07/1981, quale pratica edilizia prot. 1965-1-10091.

Per quanto riguarda l'edificazione dei bassi fabbricati realizzati nel cortile interno di cui fa parte l'autorimessa oggetto della presente procedura è emersa la Licenza Edilizia n. 632 rilasciata in data 05/03/1974 quale pratica edilizia prot. 1973-1-20069.

Successivamente risultano:

- Autorizzazione Edilizia n. 2406 del 26/11/1986 (pratica edilizia prot. 1986-1-6251) per l'adeguamento della centrale termica;
- DIA verificata positiva in data 07/04/1998 (pratica edilizia prot. 1998-9-3698) per ripristino parti ammalorate e di parapetti balconi e foderatura frontalini;
- Pratica Edilizia prot. 2010-4-23367 per modifiche esterne (accertamento Corpo di Polizia Municipale);
- CIL per manutenzione straordinaria (Pratica Edilizia prot. 2010-20-24083);
- Dichiarazione di Conformità – DGR 46-11968/08 per disp. Termoregolazione (Pratica Edilizia prot. 2019-12-13516);
- Dichiarazione di Conformità – DM 37/2008 (ex lege 46/90 antincendio) Pratica Edilizia Prot. 2019-12-2815.

In relazione all'unità immobiliare in vendita è emersa l'esistenza della Pratica Edilizia prot. 1986-11-5776 presentata da parte eseguita per la realizzazione di una veranda, cui è seguito silenzio/assenso.

Si fa presente che il CTU ha riferito che non è stato possibile reperire la Licenza di Abitabilità del fabbricato condominiale, né quella di agibilità/occupazione dei bassi fabbricati.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile oggetto di esecuzione (appartamento) presenta le seguenti irregolarità edilizie:

- il balcone lato cucina è stato delimitato da struttura metallica e vetri a formazione di una veranda
- la finestra e porta-finestra che affacciano sul balcone verandato della cucina sono leggermente traslati (occorre verificare eventuali tolleranze edilizie);
- la porta-finestra di accesso al balcone verandato dal soggiorno è leggermente traslata (occorre verificare eventuali tolleranze edilizie).

Per quanto concerne il box autorimessa non sono emerse difformità edilizie.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti risulta che l'immobile oggetto di vendita non sia dotato del detto attestato.

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

Dalla perizia in atti emerge che gli immobili in oggetto si trovano in un complesso edilizio realizzato in edilizia convenzionata, secondo le pattuizioni stabilite nell'atto rogito Notaio Francesco IOLI in data 12/10/1983 rep. 108596/13424, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 2/11/83 ai nn. 23219/18172.

In particolare si fa riferimento all'art. 7, secondo cui *“l'assegnatario non potrà, ai sensi del 2° comma dell'articolo 29 della legge 14/2/1963 n. 60 alienare a qualsiasi titolo, anche parzialmente l'immobile, se non siano trascorsi almeno dieci anni dalla data dell'atto di assegnazione di cui in premessa, e cioè dal 1/3/1968. I contratti di alienazione stipulati in violazione del divieto di cui al precedente comma sono nulli di pieno diritto. L'assegnatario per sé e aventi causa s'impegna a notificare all'I.A.C.P. a mezzo di Ufficiale Giudiziario, gli esatti e completi dati degli atti di alienazione intervenuti dopo la scadenza del periodo suddetto e prima della cancellazione dell'ipoteca, riconoscendosi l'assegnatario medesimo, fino ad ora responsabile per ogni e qualsiasi conseguenza derivante dalla mancata o incompleta notifica di cui trattasi.”*

Nella perizia in atti è stato precisato dal CTU che non risulta alcuna annotazione e/o comunicazione di cancellazione o rinnovazione dell'ipoteca legale succitata, (iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 02/11/1983 ai nn. 23220/2767) e che la stessa risulta ultravventennale.

Il tutto pervenne alla parte esecutata:

- per la quota di 1/3 a seguito di denuncia di successione registrata all'Ufficio del registro di Torino in data 19/10/1991 al n. 6 vol. 6162 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 10/01/1992 ai nn. 1904/1473, con accettazione espressa di eredità a mezzo di atto giudiziario del Tribunale di Torino del 28/06/2018 rep. 1698/2017, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Torino 1 in data 09/09/2019 ai nn. 37018/26963 ed accettazione tacita di eredità a mezzo di atto giudiziario del Tribunale di Torino del 05/05/2025 rep. 2180/2025, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Torino 1 in data 14/05/2025 ai nn. 20762/15768.

- per la quota di 2/3 a seguito di denuncia di successione testamentaria registrata all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 16/05/2016 al n. 2189 vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Torino 1 ai nn. 35028/25034, in forza di testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio Umberto Romano del 29/09/2015 rep. 57578/18362, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 4 in data 05/10/2015 al n. 10157, con accettazione espressa di eredità a mezzo di atto giudiziario del Tribunale di Torino del 28/06/2018 rep. 1698/2017, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Torino 1 in data 09/09/2019 ai nn. 37019/26964.

Ai danti causa della parte esecutata i beni pignorati erano pervenuti in forza di atto di compravendita del 12 ottobre 1983 con atto a rogito Notaio Francesco IOLI ai nn. 108596/13424 di Repertorio, registrato a Torino Ufficio Atti Pubblici il 26/10/1983 vol. 1 A e trascritto il 02/11/1983 alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 ai nn. 23219/18172.

Si fa presente che il trasferimento dei beni oggetto del presente procedimento esecutivo seguirà tutti i patti e le condizioni indicati nell'atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Ioli del 12/10/1983 rep. 108596/13424, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 02/11/1983 ai nn. 23219/18172, nonché quelli indicati in ogni altro atto precedente ivi richiamato, titoli da intendersi come integralmente riportati e trascritti.

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

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

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

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA**PREZZO BASE: € 69.000,00****OFFERTA MINIMA: € 51.750,00****RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00****TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12.00 del giorno 02/03/2026 con le precisazioni di cui infra;****DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 03/03/2026 ore 10.00****LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Torino, Corso Rosselli 105/10/B presso lo studio legale dell'Avv. Angela Cimino****CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO****IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT77C0200801118000107378289 INTESTATO A "E. I. N. R.G.E. 495/2022 TRIBUNALE DI TORINO"****GESTORE DELLA VENDITA: Astelegale.net Sp.A. –****PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE****- A -****CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE****A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.**

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

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

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

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

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

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

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

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

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

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

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

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

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

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

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.00 del giorno 02/03/2026.

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

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 32/2015, deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento **non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta)** con la precisazione che nel caso in cui all'udienza di deliberazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

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

- = copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;
 - = copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;
 - = copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;
 - = copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;
 - = copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;
 - = copia della procura 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 Unicredit S.p.A., le cui coordinate sono: **IT77C0200801118000107378289 intestato a "E.I. N. R.G.E. 495/2022 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@giustiziacerit.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. Le attività di custodia saranno svolte dal sottoscritto professionista anche avvalendosi di ausiliari.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il professionista delegato ai seguenti recapiti: tel. 011/3049629 – email: angelamonica.cimino@tiscali.it, per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

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

- 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 Rosselli n. 105/10/B.

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 lo Studio del professionista delegato in Torino, C.so Rosselli n. 105/10/B, nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.00, previo appuntamento da richiedere al numero 011/3049629.

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 **03/03/2026 alle ore 10.00**.

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 03/03/2026 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 all'udienza fissata per il **giorno 06/03/2026 alle ore 10.00**.

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.

L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il 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.5 – DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)

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

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

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

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

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

* * * *

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

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

Torino, 19 novembre 2025

Il professionista delegato