

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Dott. Marco Ziccardi, dottore commercialista con studio in Torino, Corso Svizzera n. 30, delegato per le operazioni di vendita relative **all'espropriazione immobiliare n. 538/2023+308/2024+280/2025** dal G.E. Dott.ssa Sabrina Gambino con ordinanza del 28/01/2025,

**ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' 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 – TORINO VIA FULVIO CROCE N°40 - NUDA PROPRIETA'(100%)**

Oggetto della vendita è la nuda proprietà di un fabbricato a civile abitazione situato nel Comune di Torino, in Via Fulvio Croce n°40 (già Via Guido Reni n°86 interno 40) elevato a due piani fuori terra, oltre a piano interrato, composto da:

- al piano terreno (1° f.t.): appartamento composto da cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio, balcone/portico;
- al piano primo (2° f.t.): appartamento composto da cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio, balcone;
- al piano seminterrato; locali di sgombero;
- nel cortile comune: basso fabbricato a uso autorimessa;
- area esterna e sottotetto non abitabile in comune.

Il tutto formante un sol corpo posto alle coerenze di: via Fulvio Croce, proprietà terzi, proprietà terzi o di costoro aventi causa.

I beni sono ubicati nel Comune di Torino, all'interno del quartiere Santa Rita - Mirafiori Nord. Si tratta di una zona residenziale, in prossimità di piazza Pitagora, corso Orbassano e via Guido Reni.

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è sito in Torino, via Fulvio Croce n. 40 (già via Guido Reni n. 86 interno 40) in un piccolo complesso edilizio chiamato Città Gardino in quanto composto da diversi fabbricati elevati principalmente a due piani fuori terra, con giardino di

pertinenza. L'edificio, realizzato alla fine degli anni Sessanta del Novecento, è elevato a due piani fuori terra, ognuno occupato da un appartamento indipendente, oltre a un piano seminterrato adibito a locali di sgombero. I piani sono collegati da scala interna comune. All'interno del giardino comune insiste un basso fabbricato adibito a box auto. Il sottotetto è allo stato grezzo e non è abitabile.

Il fabbricato non dispone di ascensore e l'impianto di riscaldamento è autonomo.

L'edificio ha accesso pedonale tramite portoncino in legno sul vano scala e accesso carraio tramite cancello metallico sul giardino, su cui insiste il box auto. La scala è pavimentata in granito e rivestita con intonaco e collega tutti i livelli. Lo stato di conservazione, in generale, è buono in quanto i beni sono stati oggetto di un recente intervento di ristrutturazione.

I due appartamenti presentano identica distribuzione interna e sono composti da ingresso su soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno e ampio balcone. Gli infissi esterni sono in legno/alluminio con vetrocamera.

Si segnalano tracce di umidità e infiltrazioni al piano primo, sia sul soffitto della cucina che sul muro parapetto del balcone. Il CTU segnala che in generale il balcone del piano primo non versa in buono stato di manutenzione e necessità di alcuni interventi di completamento e ripristino.

Il piano seminterrato è accessibile sia dalla scala comune che collega tutti i livelli, che da scala a una rampa che parte dal livello del giardino. I locali seminterrati sono pavimentati in piastrelle, presentano pareti tinteggiate e dispongono di finestre.

Il piano sottotetto, sempre raggiungibile tramite il vano scala interno, è allo stato grezzo e presenta altezza massima di 2,20 metri circa e minima prossima al piano di calpestio del locale.

Consistenza commerciale complessiva dell'unità principale e accessori sono: APPARTAMENTO PIANO TERRENO con accessori (locali di sgombero piano S1) 101,00 m<sup>2</sup>, APPARTAMENTO PIANO PRIMO con accessori (locali di sgombero piano S1) 102,00 m<sup>2</sup>, BOX AUTO 19,00 m<sup>2</sup>, GIARDINO E SOTTOTETTO COMUNI compresi nella stima.

### **Dati catastali**

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati, come segue:

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Z.C.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Vani</i>	<i>Sup.</i>	<i>R.C.</i>	<i>piano</i>
1388	16	6	3	A/3	3	4,5	91mq	€ 290,51	T
1388	16	7	3	C/2	3	32mq	38mq	€ 80,98	S1
1388	16	8	3	A/3	3	4,5	92mq	€ 290,51	1
1388	16	9	3	C/2	3	35mq	41mq	€ 88,57	S1
1388	15	-	3	C/6	3	14mq	19mq	€ 64,35	S1-T

Torino, Via Fulvio Croce n°40.

Sub 6-7: i dati su indicati sono aggiornati in seguito alla variazione del 08/12/2021 Pratica n. TO0231174 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 81052.1/2021). I precedenti identificativi erano Foglio 1388 part 16 sub 1. I dati su indicati sono aggiornati in seguito alla variazione del 27/09/2013 Pratica n. TO0404885 per bonifica identificativo catastale (n. 338262.1/2013). I precedenti identificativi erano Foglio 83 part 226 sub 1.

Sub 8-9: i dati su indicati sono aggiornati in seguito alla variazione del 08/12/2021 Pratica n. TO0231176 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 81053.1/2021). I precedenti identificativi erano Foglio 1388 part 16 sub 2. I dati su indicati sono aggiornati in seguito alla variazione del 27/09/2013 Pratica n. TO0404885 per bonifica identificativo catastale (n. 338263.1/2013). I precedenti identificativi erano Foglio 83 part 226 sub 2.

box: I dati su indicati sono aggiornati in seguito alla variazione del 27/09/2013 Pratica n. TO0404888 per bonifica identificativo catastale (n. 338273.1/2013). I precedenti identificativi erano Foglio 83 part 227.

Si segnalano i seguenti BENI COMUNI NON CENSIBILI anch'essi pignorati nella procedura R.G.

208/2025: foglio 1388, mappale 16, sub. 3 via Fulvio Croce n. 40, piani S1-T-1-2: BNCN – giardino/cortile e vano scala; foglio 1388, mappale 16, sub. 4 via Fulvio Croce n. 40, piano S1: BCNC – intercapedine; Foglio 1388, mappale 16, sub. 5 via Fulvio Croce n. 40, piano 2: BCNC – sottotetto non abitabile.

### **Provenienza**

L'unità pignorata è pervenuta agli esecutati in forza di atto di compravendita notaio Rossi Felice del 15/11/2001 rep. 46104 atti n°14455, trascritto in data 01/12/2001 ai nn.48406/32590 con le seguenti quote: genitore dell'esecutato usufrutto quota di  $\frac{1}{2}$ , esecutato nuda proprietà quota di  $\frac{1}{1}$ , altro genitore dell'esecutato usufrutto per  $\frac{1}{2}$ .

Nel 2021, in seguito alla morte di uno dei genitori dell'esecutato, il diritto di usufrutto venne riunito per intero al genitore superstite in seguito all'accrescimento dell'usufrutto in data 14/11/2009 sulla quota di  $\frac{1}{2}$  spettante al genitore deceduto - pubblico ufficiale Bolognesi - Sede TORINO (TO) - RIUN. US. IN MORTE DI xxx Voltura n. 16561.1/2021 – Pratica n. TO0098025 in atti dal 25/05/2021, che ha portato all'intestazione attuale.

Si segnala che l'attuale intestazione catastale non è corretta in quanto l'atto di compravendita notaio Rossi Felice del 15/11/2001 rep. 46104, trascritto in data 01/12/2001 ai nn.48406/32590, specifica chiaramente l'esistenza del diritto di accrescimento fra i coniugi; tuttavia, dopo la morte della sig.ra xxx (avvenuta nel 2009 e volturata nel 2021), l'usufrutto è stato erroneamente consolidato con la proprietà (probabilmente perché nella nota di trascrizione del suddetto atto manca la precisazione dell'esistenza del diritto di accrescimento). La corretta intestazione dovrebbe quindi essere: genitore dell'esecutato usufrutto quota di  $\frac{1}{1}$ , esecutato nuda proprietà quota di  $\frac{1}{1}$ . Si precisa che il pignoramento, in seguito alla rettifica dello stesso, colpisce solo la nuda proprietà. Pertanto la vendita ha per oggetto solo quest'ultima.

#### **Stato di occupazione**

L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dall'usufruttuario, il quale mantiene il diritto di risiedere nell'immobile. in forza del diritto di usufrutto vitalizio.

#### **Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri di natura condominiale, gravanti sugli immobili**

In base alle visure effettuate presso la conservatoria, il catasto e il database "Sistema Piemonte" i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

#### **Regolamento di condominio**

Si tratta di abitazione indipendente bifamigliare, priva di regolamento di condominio.

**Accertamento regolarità edilizie**

PRATICHE EDILIZIA: 1961-1-20167: Licenza Edilizia n. 4013 per la costruzione di casa a due piani fuori terra – rilasciata il 20/09/1961. 1961-2-10050: Licenza di abitabilità – protocollo istanza n. 1120 - rilasciata il 22/12/1962. 1962-1-10050: Licenza Edilizia n. 3317 per variante alla costruzione di casa a due piani fuori terra e per la nuova costruzione del basso fabbricato uso autorimessa – rilasciata il 04/09/1962. 1962-18-20017: Denuncia e collaudo cemento armato – provvedimento n. 60108 del 03/01/1962. 2021-1-82033: Permesso di Costruire n. 208 pe opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo rilasciato consistente in ampliamento superficie abitabile e modifica distribuzione interna– rilasciata il 24/11/2021. 2021-18-18390: Denuncia tardiva per opere strutturali in sanatoria – provvedimento in corso di istruttoria presentato il 03/08/2021.

SITUAZIONE URBANISTICA: Secondo il PRGC del comune di Torino l'immobile fa parte dell'area normativa Area R1: residenze realizzate prevalentemente con piani o progetti unitari e in zona urbana consolidata mista (insieme delle aree edificate con precedenti piani nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi) in indice di densità fondiaria pari a 1/1mq. Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1: 5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta ricadere in: Parte Piana: Parte Piana: Classe di stabilità I(P).

CONFORMITÀ EDILIZIA: In relazione alla nullità prevista dall'art. 46 del DPR 380/01 e all'art. 40 della legge 47/85 il CTU riferisce che l'immobile è commerciabile in quanto la costruzione del fabbricato che lo compendia è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 e perché non ha subito, in assenza di titolo abilitativo, modifiche che avrebbero comportato la necessità di ottenere un permesso di costruire o altro atto di assenso equivalente agli effetti. L'immobile è conforme all'ultima tavola di progetto presentata. Si segnalano tuttavia le seguenti difformità minori: il piccolo locale di sgombero facente parte del sub. 9, non è una cantina, bensì un bagno. Tale



difformità è regolarizzabile con CILA. L'appartamento al piano terreno presenta sul balcone/portico tamponamenti in materiale plastico traslucido e una porta di alluminio e vetro che lo delimita dal giardino. Tali manufatti dovranno essere rimossi.

CONFORMITÀ CATASTALE: In relazione all'art. 29 della legge 52/85 il CTU riferisce che le planimetrie catastali sono conformi. Si segnala tuttavia che la cantina sub. 9 presenta una difformità: il piccolo locale di sgombero in realtà è un bagno. L'irregolarità non modifica la rendita catastale, ma, nel caso in cui si decidesse di sanare la diversa destinazione d'uso del locale dal punto di vista edilizio, anche la planimetria catastale dovrà essere aggiornata. Si segnala anche che l'indirizzo del box non è aggiornato (è ancora indicato come via Guido Reni n. 86/40, ora è via Fulvio Croce n. 40).

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: i dati catastali riportati nell'atto corrispondono a quelli effettivi.

**Certificato energetico**

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Il tutto come ampiamente e dettagliatamente descritto nella perizia agli atti.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto CTU consultabile sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Vendita soggetta a registro.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, a corpo e non a misura, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze.

A questo punto, il professionista delegato dott. Marco Ziccardi,  
viste le modifiche apportate al codice di procedura civile dal D.L. 27 giugno 2015 n. 83 convertito  
con modificazioni in Legge 6 agosto 2015 n. 132,  
visti gli artt. 591 co. 2 e 569 co. 3 c.p.c.,  
a parziale modifica dell'avviso di vendita in atti,

### ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

alle seguenti condizioni:

1) LOTTO UNICO (nuda proprietà):

prezzo base: **Euro 253.000.00 (duecentocinquantatremila/00);**

offerta minima: **Euro 189.750,00 (centottantanovemilasettecentocinquanta/00);**

rilancio minimo in caso di gara: **Euro 1.000 (mille/00);**

2) termine per il deposito delle offerte telematiche: **entro il 19/01/2026 ore 12.30** esclusivamente in  
via telematica mediante il Portale delle Vendite Pubbliche;

3) data ora e luogo per l'apertura delle buste e disamina di eventuali offerte telematiche pervenute  
ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita avverrà il giorno  
**20/01/2026 alle ore 12,00** presso lo studio del professionista delegato Marco Ziccardi in Corso  
Svizzera 30 Torino;

4) inizio della gara competitiva telematica: **inizio 20/01/2026 alle ore 12,00 – fine 23/01/2026 ore  
12,00 (durata 3 giorni)** salvo auto-estensione;

5) udienza di aggiudicazione del lotto avverrà il giorno **23/01/2026 ore 12,00**, presso lo studio del  
professionista delegato Marco Ziccardi in Corso Svizzera 30 Torino;

6) IBAN C/C per deposito cauzione: IT19M08833010000000000011637;

7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net (portale spazioaste.it);

## **CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE:**

**CHI PUÒ PARTECIPARE:** Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

Il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente.

Possono presentare offerta anche i legali "per persona da nominare" con procura notarile disposta prima dell'asta e con dichiarazione esplicita entro 3 giorni dalla data di aggiudicazione delle generalità della persona per la quale il procuratore ha presentato l'offerta così come disposto ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

L'Offerta per la vendita telematica (art. 12 D.M. 32/2015) dovrà contenere:

- Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa" e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale;
- Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società;
- Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare;
- soggetto extracomunitario: dovrà essere allegata nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

## **LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del



Professionista delegato presso il proprio studio, in Torino, Corso Svizzera n°30.

## **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE**

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, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito 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 apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite 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.

I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12:30 del 19/01/2026, giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. 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.

Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo p.e.c. di trasmissione dell'offerta.

## **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento

eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione.

### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso e quindi non inferiore all'offerta minima indicata nel riquadro sovrastante relativamente al lotto di interesse), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura "Esec. Imm.re n. R.G.E. 538/2023+308/2024", presso Banca Territori del Monviso le cui coordinate IBAN sono: IT19M0883301000000000011637.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione" **SENZA INDICAZIONE DEL NUMERO DI PROCEDURA**.

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell'offerta.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

### **PAGAMENTO DEL BOLLO**

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo di euro 16,00 dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

### **ASSISTENZA E INFORMAZIONI**

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

**L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno 20/01/2026 alle ore 12.00.** Il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta. Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c. In caso di unica offerta

si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c. p. c. Se vi saranno più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alla gara telematica asincrona tra gli offerenti.

Relativamente alla vendita asincrona:

- 1) Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare 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;
- 2) In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.; Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita;
- 3) In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal Professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute;
- 4) **La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno 20/01/2026 alle ore 12:00 e terminerà il giorno 23/01/2026 alle ore 12:00;** in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di tre minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione);
- 5) Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS;
- 6) Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene; Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore;
- 7) Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

#### **AGGIUDICAZIONE**

**All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al 23/01/2026 ore 12:00.** Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

#### **ISTANZE DI ASSEGNAZIONE**

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.

### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo in unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione (**ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta**), decorrente dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE 538/2023+308/2024+280/2025 e consegnato presso lo studio del Professionista Delegato.

**Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento. L'aggiudicatario, al momento del versamento del prezzo, dovrà depositare una dichiarazione contenente le informazioni ex art. 22 D. Lgs 231/2007 (antiriciclaggio), pena la decadenza dell'aggiudicazione.** Il relativo conteggio sarà comunicato a mezzo e-mail ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso il domicilio del delegato, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre all'onorario ed al rimborso delle spese dovuti al delegato per le formalità del trasferimento dell'immobile, il compenso e il rimborso delle spese dovuti per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno obbligatoriamente svolte dal delegato.

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.

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

**NOTA BENE:** sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

Tutte le informazioni relative all'immobile posto in vendita sono reperibili senza spese presso lo studio del Delegato, presso il Custode, presso il Punto Informativo Vendite Giudiziarie, presso il Tribunale di Torino, C.so Vittorio Emanuele II n. 130 – Torino, ingresso su Via Giovanni Falcone, scala C – piano IV – STANZA N. 41102 – nei seguenti orari: lunedì- giovedì – venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30. Necessario appuntamento telefonico al numero 011/4329609.

**FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO**

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile 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](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

**CUSTODIA**

E' delegato custode il dott. Marco Ziccardi. Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita. N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti. Le visite saranno fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode;

**PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sia: 1] almeno 50 giorni prima della vendita pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche; 2] almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte pubblicato in forma integrale e per estratto unitamente alla perizia in atti sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

**DISPONE**

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute, e al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino, 21/11/2025

Il Professionista delegato

Dott. Marco Ziccardi