

Avv. PAOLO CASETTA

via Oddino Morgari n. 31 - 10125 - TORINO
Tel. 011.6599708

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE di TORINO
RGE 729/2023

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Avv. Paolo Casetta**, con studio in Torino, via Oddino Morgari 31, professionista delegato per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare **RGE n. 729/2023**,

AVVISA

che **il giorno 12/05/2026 alle ore 15:00**, presso lo studio del professionista delegato in Torino via Oddino Morgari 31, si procederà alla **VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA**, ai sensi degli art. 570 ss. gg. c.p.c., alle condizioni infra indicate.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **esclusivamente in modalità telematica entro le ore 12:00 del giorno 11/05/2026** (si veda infra il paragrafo **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**).

LOTTO UNICO

Prezzo base: € 138.000,00.

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 103.500,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.000,00.

DESCRIZIONE - LOTTO UNICO

nel Comune di Rivoli (TO), via Valfrè 17-19-21, nel fabbricato elevato a sei piani fuori terra, oltre un piano di soffitte e un piano cantinato con locale uso autorimesse private, piena proprietà di unità immobiliari identificate come segue:

- a) al piano quarto (5° F.T.), alloggio con accesso da via Valfrè 21, ora civico numero 12, scala C, composto di tre vani e servizi, meglio distinto con n° 29 nella planimetria allegata al regolamento di condominio rogito notaio Baglio in data 7 giugno 1971, registrato a Torino il 24 stesso al n° 21407, fra le coerenze: alloggio 28, cortile, vano scala C, ascensore, alloggio 30, e distacco via Valfrè;
- b) al piano interrato, una cantina, distinta con il n° 104 fra le coerenze: cantina 103, corridoio comune, cantina 105, e cortile comune.

Detti immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati, come segue:

Foglio 8, Particella 347, Subalterno 33, sezione urbana U, categoria A/2, classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 604,25, indirizzo catastale: VIA VALFRE' n. 21 Piano S1-4

Si segnala che l'indirizzo catastale riporta erroneamente il civico 21 in luogo del civico 12.

Situazione urbanistico-edilizia

Per quanto riguarda la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto di vendita, nonché per lo stato di occupazione, si rinvia alla perizia in atti, di cui si riportano i dati significativi al riguardo.

Pratiche edilizie:

Concessione edilizia: licenza edilizia n° 15 del 14/01/1970 in variante alla licenza n° 76/67 e alla licenza n. 885/63 intestata a [REDACTED], per lavori di Realizzazione fabbricato di civile abitazione.

Agibilità: non è stato reperito il certificato di agibilità dell'intero edificio.

Situazione urbanistica: PRG - piano regolatore generale vigente. Il terreno su cui è costruito l'immobile si trova in zona definita come 3Rc aree residenziali consolidate (Rc)

APE: non è stato reperito Attestato di Prestazione Energetica

Conformità edilizia dell'edificio condominiale:

sono state rilevate le seguenti difformità: 1) la specchiatura del portoncino d'ingresso risulta differente da quanto indicato negli elaborati grafici allegati al progetto, 2) alcune finestre sul cortile presentano forma differente da quanto indicato negli elaborati grafici allegati al progetto, 3) sulla facciata lato cortile sono presenti alcune verande non indicate negli elaborati grafici allegati al progetto.

Conformità edilizia dell'abitazione oggetto di perizia:

sono state rilevate le seguenti difformità: 1) le camere 1 e 2 ed il corridoio presentano dimensioni differenti da quanto indicato negli elaborati grafici allegati al progetto, e di conseguenza il muro del corridoio risulta di forma differente da quanto rappresentato (cfr immagine 1); 2) la sala da pranzo, la cucina ed il bagno presentano dimensioni differenti da quanto indicato negli elaborati grafici allegati al progetto, 3) la finestra su balcone ha forma differente da quanto indicato negli elaborati grafici allegati al progetto. Si rimanda alla perizia per ulteriori valutazioni in merito alle difformità.

Conformità catastale: nella visura catastale e nella planimetria catastale il civico è indicato erroneamente 21 in luogo di 12.

In caso di eventuali irregolarità edilizie è fatta salva la possibilità per gli aggiudicatari, ove ne ricorrano i presupposti, nei termini ed alle condizioni colà indicati, di avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, quinto comma, del D.P.R. 380/2011 e 40, sesto comma, della Legge 47/1085.

Certificazione energetica e degli impianti

Agli atti della procedura risulta che l'immobile sia sprovvisto di attestato di prestazione energetica

La procedura è dispensata dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza.

Caratteristiche della vendita giudiziale

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, anche non apparenti, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento alle norme e disposizioni contenute nell'atto di provenienza di cui infra.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, 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 degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione generale dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

Sono a carico dell'acquirente le spese del trasferimento dei beni aggiudicati e le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni.

Atto di provenienza e regolamento di condominio

Atto di provenienza: compravendita a rogito notaio Sergio SINDONA del 17/07/1985, nn. 5243/880 di repertorio, trascritto il 06/08/1985 a Torino 2 ai nn. 17494/13920, le cui condizioni, clausole, pesi ed oneri, si intendono qui integralmente trascritti e riportati.

Regolamento di condominio depositato con atto rogito notaio Baglio in data 7/6/1971, registrato in data 24/6/1991 al numero 21407.

Disponibilità dei beni

L'immobile è occupato dal debitore. **Si segnala che il debitore occupa una cantina diversa da quella indicata nell'atto di provenienza e nella visura catastale e, quindi, una cantina diversa da quella oggetto della presente vendita forzata.**

Liberazione

La liberazione dei locali occupati dal debitore sarà attuata dal custode giudiziale, a spese della procedura, salvo esenzione da parte dell'aggiudicatario.

Si segnala che per la presente vendita la procedura non sarà in grado di consegnare all'aggiudicatario la cantina indicata negli atti di provenienza e catastali e, quindi, si potrà consegnare all'aggiudicatario solamente la cantina effettivamente occupata dal debitore, diversa da quella oggetto della presente vendita forzata, con esonero da responsabilità per il custode e il Tribunale.

* * *

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società Astalegale.net s.p.a.

I soggetti interessati all'acquisto devono preventivamente ed obbligatoriamente richiedere l'abilitazione al suddetto gestore della vendita telematica sul portale www.astalegale.net, procedendo come descritto nelle istruzioni disponibili all'interno del portale.

Chiunque eccetto il debitore può presentare offerta telematica di acquisto.

Le offerte dovranno essere presentate, separatamente per ciascun lotto, dall'offerente personalmente o, in caso di società o enti, dal legale rappresentante, munito degli occorrenti poteri, esclusivamente in modalità telematica.

Non è possibile presentare l'offerta mediante procuratore generale o speciale, fatta solamente eccezione per la procura speciale conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata ad un avvocato, che potrà altresì fare offerte per persona da nominare, ovvero per la procura speciale conferita per atto pubblico o scrittura privata autenticata ad uno degli offerenti nel caso di unica offerta presentata da più offerenti.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il **"Manuale utente"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia**, accessibile tramite apposita funzione presente sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>) cliccando sul tasto "effettua un'offerta nel sito del gestore della vendita telematica". Sulla home page del Portale delle Vendite Pubbliche, cliccando sul tasto "tutorial" e poi su "compilazione offerta telematica" è disponibile un video che illustra le modalità di compilazione e inoltro dell'offerta irrevocabile di acquisto. L'offerta telematica può essere presentata,

altresì, sul portale www.spazioaste.it previa registrazione; sul medesimo portale è disponibile il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica.

Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica in un file formato zip. **TALE FILE IN FORMATO ZIP NON DOVRA' ESSERE APERTO O RINOMINATO.** L'offerta (nel formato sopraindicato) dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it) tramite apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure tramite altro indirizzo di posta elettronica certificata previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. 32/2015.

In alternativa, è possibile tramettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. 32/2015).

A pena di inammissibilità dell'offerta, **il presentatore non può essere un soggetto diverso dall'offerente** (salvo il caso dell'avvocato che partecipi munito di procura notarile) e **in caso di offerta formulata da più persone** il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5, del D.M. 32/2015.

L'offerente deve obbligatoriamente procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge **in modalità telematica (attualmente €16)**, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo deve essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito pst.giustizia.it. Il mancato pagamento del bollo comporta irregolarità fiscale con aggravio di interessi e sanzioni previste dalla legge. In caso di mancato pagamento del bollo l'ufficio avrà facoltà di trattenere gli importi dovuti dalla cauzione.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Una volta trasmessa l'offerta telematica, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI per il termine di 120 giorni.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal presentatore.

L'offerta dovrà contenere:

- nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale (e partita IVA nel caso di acquisto in regime di impresa) dell'offerente; stato civile, con indicazione, se coniugato, del relativo regime patrimoniale (comunione dei beni/separazione dei beni) e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge; residenza anagrafica e recapito telefonico dell'offerente; qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato

dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. 32/2015;

- se l'offerta viene presentata a nome e per conto di una società (o altro ente), indicare la ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale; numero di iscrizione al Registro delle Imprese; codice fiscale e recapito telefonico; l'offerta dovrà essere presentata dal legale rappresentante, il quale dovrà allegare idonea documentazione (statuto/delibera) atta a comprovare gli occorrenti poteri;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- l'indicazione del professionista delegato, referente della procedura;
- l'indicazione del lotto che si intende acquistare ed il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita) nonché i tempi del saldo prezzo che **non dovranno essere superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione**;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione specifica del codice IBAN del conto sul quale è stato addebitato il bonifico per il versamento della cauzione;
- l'indicazione dell'indirizzo della casella di PEC nel caso di offerta sottoscritta digitalmente o della casella di PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- l'indicazione dell'IBAN per la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- **Per le persone fisiche:** copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) in corso di validità, eventuale recapito telefonico; dichiarazione sostitutiva di certificazione del regime patrimoniale della famiglia e in caso di comunione legale dei beni copia del documento di identità e codice fiscale del coniuge; nel caso in cui si voglia escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite l'offerente, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;
- **Per le persone giuridiche (società e altri enti):** copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) in corso di validità, visura del registro delle imprese e copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulti l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente, eventuale recapito telefonico.
- **Per tutti,** copia della **contabile del bonifico** effettuato a titolo di cauzione e copia della **ricevuta del pagamento del bollo**.
- **Se l'offerta è formulata da più persone,** copia per immagine della **procura** rilasciata dagli altri offerenti **per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto presentatore titolare della casella di PEC per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella PEC, ai sensi dell'art. 12, c. 4 e 5 del D.M. 32/2015;
- **Se l'offerta è presentata da un avvocato, anche per persona da nominare,** copia per immagine della **procura** rilasciata **per atto pubblico o scrittura privata autenticata**;
- Se l'offerta viene presentata a nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare, nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- Se l'offerta viene presentata da un soggetto interdetto, inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegato copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta viene presentata da **soggetto extra-comunitario** dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

È assolutamente consigliabile iniziare il processo di inserimento dell'offerta con congruo anticipo rispetto al termine fissato per la sua presentazione, onde evitare la mancata trasmissione. Le operazioni di inserimento a portale dell'offerta e della documentazione richiesta rimangono ad esclusivo carico e rischio dell'offerente; pertanto, non saranno accettati, per nessuna ragione o motivo, reclami inerenti alla presentazione dell'offerta.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

La partecipazione degli offerenti alle operazioni di vendita avrà luogo **esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ottenute in precedenza e seguendo le istruzioni ricevute dal gestore**, sulla propria casella di PEC o sulla casella di PEC per la vendita telematica rilasciata dal Ministero ed utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che, anche in caso di mancata partecipazione, in caso di unica valida offerta, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve versare una cauzione a garanzia dell'offerta per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite **bonifico bancario** sul seguente conto corrente:

Banca TERRITORI DEL MONVISO, Ag. di Torino 4, via Madama Cristina n. 45, intestato "ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE N. 729/2023 TRIB. ORDINARIO DI TORINO" IBAN IT63 Y088 3301 0030 0000 0009 910.

Nella **causale** del bonifico deve essere indicato:

"VERSAMENTO CAUZIONE per il LOTTO UNICO".

Onde consentire il corretto e tempestivo accredito della cauzione si consiglia di effettuare il bonifico almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

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

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

Il mancato tempestivo accredito della cauzione è causa di nullità dell'offerta e di esclusione dell'offerente.

La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari, successivamente alla conclusione delle operazioni di gara e di aggiudicazione.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza gli offerenti potranno usufruire del supporto fornito da [Astalegale.net S.p.A.](http://Astalegale.net), contattando il numero di telefono 02.80030021 o e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net.

UDIENZA DI VENDITA, ESAME DELLE OFFERTE E GARA TELEMATICA

Nel giorno dell'udienza il delegato procederà all'esame delle offerte telematiche pervenute, alla valutazione della convenienza in caso di unica offerta ovvero, in caso di più offerte, all'apertura della gara telematica asincrona tra gli offerenti che intendano parteciparvi.

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà disposta 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.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti che intendono parteciparvi. Il prezzo base della gara sarà quello dell'offerta più alta pervenuta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide e che dichiarino di volervi partecipare.

La gara si svolgerà con MODALITÀ ASINCRONA e avrà inizio dopo che saranno terminate le operazioni di esame delle offerte pervenute. La gara avrà **termine alle ore 16:00 del terzo giorno successivo a quello di apertura della gara.**

La gara prevede un meccanismo di auto-estensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi dieci minuti precedenti la scadenza del termine. In questo caso la scadenza verrà prolungata di ulteriori dieci minuti, e così via nel caso di successivi rilanci fino ad esaurimento, al fine di consentire a tutti gli offerenti la facoltà di effettuare ulteriori rilanci.

Il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti gli offerenti l'offerta più alta pervenuta, i rilanci effettuati nel contesto della gara ed al termine della stessa, la maggior offerta formulata

AGGIUDICAZIONE

In caso di unica offerta valida il delegato procederà alla proclamazione dell'aggiudicazione definitiva; l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o si ravvisi la concreta possibilità di vendere a prezzo maggiore di quello offerto disponendo nuovo tentativo di vendita.

In caso di gara il professionista delegato procederà alla proclamazione dell'aggiudicazione definitiva al termine della medesima a favore di colui che avrà offerto il prezzo maggiore. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento durante la gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- Maggior importo del prezzo offerto;
- A parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- A parità di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- A parità altresì di termine per il versamento del saldo del prezzo priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Nel caso di più offerte, qualora sia pervenuta istanza di assegnazione del bene, l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione se le offerte siano tutte inferiori al prezzo base e gli offerenti non partecipino alla gara o, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto all'esito della gara sia inferiore a quello base.

VERSAMENTO DEL SALDO DEL 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 saldo del prezzo **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario dovrà versare, nel medesimo termine previsto per il saldo del prezzo, anche un fondo spese nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione nell'ipotesi di prima casa o del 15% in tutti gli altri casi, salvo conguaglio o rimborso delle somme non utilizzate.

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario tutti i compensi, spese, imposte e tasse per il trasferimento dell'immobile (ad esempio imposta di registro, IVA se dovuta, imposte ipotecarie e catastali, 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento dei beni, imposte di bollo, spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni).

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

L'aggiudicatario, per effettuare il saldo del prezzo, ha facoltà di far ricorso ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il

versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante ed è prevista l'iscrizione della garanzia ipotecaria contestualmente alla trascrizione del decreto di trasferimento.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo. Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4, D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine per il versamento del saldo prezzo, quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto fondiario, fermo restando l'importo dovuto per il saldo del prezzo. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire quietanza al professionista delegato.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., comma 4, nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. n.231-2007, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (normativa antiriciclaggio).

N.B. sulle vendite giudiziarie non è dovuta alcuna provvigione a favore di agenti immobiliari.

* * *

PUBBLICITÀ

Il delegato dispone che il presente avviso di vendita sia pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche come per legge, per un periodo non inferiore a 50 giorni prima dell'udienza di vendita.

Il delegato dispone, altresì, che sia fatta la pubblicità straordinaria – omesso il nominativo dell'esecutato e di eventuali soggetti terzi ovunque ricorra – come segue:

- a) mediante pubblicazione, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, dell'avviso di vendita in forma integrale, del suo estratto, della perizia e dell'ordinanza di delega sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.torino.it

* * *

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all' IFIR PIEMONTE IVG srl. Gli interessati hanno facoltà di contattare il custode alla sua sede in Torino Strada Settimo n. 399/15, tel. 011/482822 per consultare la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita, concordare l'eventuale visita dell'immobile previa prenotazione tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

VISITE

La richiesta per la visita al bene potrà avvenire attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche; a tal fine, nel dettaglio dell'inserzione raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Le visite degli immobili 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.

* * *

Tutte le attività che, a norma degli art. 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 dal

professionista delegato presso il suo studio in Torino, via Oddino Morgari 31, previo appuntamento al numero di tel. 011/6599708.

Torino, li 24/02/2026

Il professionista delegato
Avv. Paolo Casetta