

Avv. Alessandra VACCA

Via G.F. Napione 20 - 10124 Torino
tel. 338.9139721

pec:alessandravacca@pec.ordineavvocatotorino.it
e-mail:alessandravacca1975@gmail.com

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA**

*** * * *

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. **77/2025**

Il professionista delegato Avv. Alessandra VACCA con studio in Torino, Via G.F. Napione 20, nominato dal G.E. dott.ssa Maria Vittoria CHIAVAZZA con ordinanza in data 9.10.2025

**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, tramite la piattaforma www.spazioaste.it (www.astalegale.net), della piena proprietà del seguente immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa di cui in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. Att. c.p.c.

LOTTO UNICO

in Comune di **TORINO (TO)**, **Via Enrico Dandolo 4**:

- appartamento della superficie commerciale di mq. 61,01 posto al piano nono dell'edificio residenziale con accesso da Via Dandolo n. 4, situato in zona Mirafiori Nord della città di Torino. L'edificio si estende da C.so Siracusa, in via Enrico Dandolo girando in Via Zambelli, avendo singoli accessi pedonali: C.so Siracusa n. 203, Via Dandolo n. 2 e n. 4, e Via Zambelli n. 12. Al civico di Via Dandolo 4/A si trova il passo carraio, che permette l'accesso all'interno del cortile intercluso. L'accesso all'appartamento avviene dal portone pedonale di Via Dandolo 4, percorrendo il piccolo atrio, ci si trova nel disimpegno comune dove si trova la scala condominiale e l'impianto ascensore.

L'immobile è individuato nella planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di condominio di cui infra, ed è composto da ingresso, una camera, una cucina, un ripostiglio ed un bagno. L'alloggio ha una sola esposizione, il balcone che si trova nella camera con affaccio su cortile comune. Dal disimpegno è possibile accedere a tutti i locali che compongono l'unità immobiliare.

Alle coerenze: Via Enrico Dandolo, altra proprietà, cortile comune, vano scala comune con altra proprietà.

All'alloggio è annessa una cantina pertinenziale posta al piano interrato con accesso dal cortile interno. Alle coerenze della cantina: corridoio comune, altra proprietà su due lati, corridoio comune. La costruzione dell'immobile risale all'anno 1959, abitabilità rilasciata nell'anno 1977.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di Condominio di Via Dandolo 2-4 e C.so Siracusa n. 203 depositato con atto rogito dal Notaio Ioli Giovanna il 27.01.2006 con repertorio 52762, e Regolamento di Condominio depositato con atto rogito Notaio Astore Placido del 26.11.2004 di C.so Siracusa 201-203, Via Dandolo 2-4 e Via Zimbelli n. 12. In detti

regolamenti sono riportati i diritti e gli obblighi (art. 60) nonché i vincoli, i divieti sulle parti comuni e private (cap. 6, parte 5, lotti B-C-D), le servitù sono riportate all'art. 50. Si segnala, come indicato dal CTU la diversa identificazione di cantina (n. 37) e alloggio identificato con lettera E del piano nono tra le planimetrie riportate in allegato al all'atto rogito notaio Astore Placide del 26.11.2004 rispetto a quanto riportato nelle ultime planimetrie depositate con regolamento di Condominio Ioli Giovanna del 27.01.2006.

DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di vendita risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino (TO), al foglio 1427, particella 9, subalterno 115, via Enrico Dandolo n. 4, piano S1-9°, cat. A/3, classe 4, vani 3, rendita catastale Euro 550,03 (derivante da diversa distribuzione degli spazi interni del 20.05.2019, pratica n. TO0113346 in atti dal 22.05.2019, n. 37212.1/2019).

L'unità immobiliare riportava in precedenza i seguenti identificativi catastali: foglio 95, mappale 9, subalterno 115, foglio 95, mappale 197, subalterno 167, foglio 95, mappale 197, subalterno 8.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (CTU redatta dall'esperto Geom. Annalisa Lo Gioco) risulta quanto segue: nessuna difformità.

CONFORMITA' URBANISTICA E CORRISPONDENZA DATI CATASTO: nessuna difformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato dal perito era occupato dalla parte esecutiva, seppur dall'evidenza dello stato dei luoghi non veniva occupato come residenza continuativa. Ordine di liberazione emesso dal G.E., in esecuzione a cura del custode.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (CTU geom. Annalisa Lo Gioco) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio compendiatore l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in forza di Licenza Edilizia n. 1959-1-12107 del 31.12.1959 per lavori di realizzazione di edificio a 8 piano fuori terra in Via Dandolo.

Licenza di abitabilità n. 1967-2-010550, per lavori di rilascio abitabilità per edificio residenziale sito in Torino, Via Dandolo 2-4 e C.so Siracusa 203, agibilità del 16.11.1977, protocollo n. 285.

Comunicazione inizio lavori (C.I.L.A.) in sanatoria n. 2019-20-5519, lavori eseguiti nell'appartamento al piano 9 di Via Dandolo 4, presentata il 11.03.2019.

CONFORMITA' EDILIZIA

Dalla documentazione in atti (CTU geom. Annalisa Lo Gioco) risulta quanto segue. Sono state rilevate alcune difformità consistenti nella rimozione della porta che permette l'accesso alla cucina. La porta deve essere ripristinata. Ai fini della conformità igienico/sanitaria, altrimenti si andrebbe a perdere il disimpegno davanti al locale bagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante il ripristino della porta interna per accedere alla cucina.

L'immobile risulta quindi non conforme ma regolarizzabile.

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 l'immobile oggetto di vendita è dotato della certificazione APE n. 2018 – 202711-0064 registrata in data 10.01.2019.

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.

SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 LEGGE 178/2020 (Legge di Bilancio)

L'immobile non ricade nella casistica di applicabilità della citata legge.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

Si legga infra (punto B.4) per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario e di pagamento ai sensi della legge speciale.

ULTERIORI PRECISAZIONI

La vendita viene fatta sotto l'osservanza delle norme di legge e delle disposizioni contenute negli atti di provenienza: alla parte eseguita con atto di compravendita del 22.06.2021, repertorio 30759, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, in data 13.07.2021 ai nn.ri 31357/23091, nonché in osservanza del Regolamento di Condominio depositato con atto rogito Ioli Giovanna del 27.01.2006, repertorio 52762 e regolamento di Condominio depositato con atto rogito Notaio Astore Placido del 26.11.2004 e di tutte le altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente trascritti o riportati con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato di stima in atti.

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 particolare riferimento alla legge 47/85 come modificata ed integrata dal Dpr 380/2001, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex DM 32/2015" – pubblicato sul sito www.astetelematiche.it – ed a quelle indicate nei paragrafi successivi), 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 www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: € 99.408,00--

OFFERTA MINIMA: € 74.556,00--

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00--

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 16 febbraio 2026 (16.02.2026) ore 12,00

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 17 febbraio 2026 (17.02.2026) ore 16,00

**LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Torino, Via G.F. Napione 20, primo piano, scala B,
c/o il delegato Avv. Alessandra VACCA**

**Data e ora termine delle operazioni di vendita in caso di gara: 20 febbraio 2026 ore 16,00
(20.02.2026 ore 16,00 salvo autoestensione)**

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE:IT44U0326830370052998594530

Conto corrente della procedura esecutiva immobiliare c/o Banca Sella intestato a: **R.G.E. 77/2025**

GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net S.p.A. - www.spazioaste.it

**PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' DOVUTO ALCUN
COMPENSO DI MEDIAZIONE**

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il Professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita per il compendio invenduto o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 631 c.p.c., nonché dell'art. 164 bis c.p.c.

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque, eccetto il/i debitore/i 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@giustiziacerit.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@giustiziacerit.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 delle 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@giustiziacer.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 9.02.2026.

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 delibrazione 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 Banca Sella S.p.A., filiale di Chivasso, le cui coordinate sono: **IT44U0326830370052998594530**, intestato a **R.G.E. 77/2025**.

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 ristorno, 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

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

IVG

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino con uffici in Torino, corso Francia 81 (tel. 011482822; email: richieste.visite@ivgpiemonte.it; sito internet www.astagiudiziaria.com).

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto 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, previa fissazione dell'appuntamento con l'IVG.

- 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, Avv. Alessandra VACCA, presso il proprio studio, in Torino, via G.F. Napione 20, scala B, primo piano.

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 dal Professionista Delegato presso il proprio studio in Torino, Via Napione 20. Ricevimento pubblico solo previo appuntamento da richiedersi inviando mail all'indirizzo: alessandravacca1975@gmail.com avendo cura di indicare il numero della procedura.

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 **17.02.2026 alle ore 16,00**.

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 17 febbraio 2026 alle ore 16,00 (17.02.2026)** e seguenti, ovvero al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio, il giorno **20 febbraio 2026 (20.02.2026)**; 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 20 febbraio 2026 alle ore 16,00**. In caso di unico offerente ovviamente l'aggiudicazione avverrà al termine dell'apertura buste in data **17.02.2026**.

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.

In caso di mutuo fondiario, l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare nel mutuo fondiario e pertanto, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore fondiario dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati:

= sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo;

= sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO: l'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal 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 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 relativo conteggio sarà inviato a cura del Professionista Delegato all'aggiudicatario all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per il deposito della busta telematica a partire dal quindicesimo giorno successivo all'invio da parte dell'aggiudicatario medesimo delle necessarie dichiarazioni riguardanti l'eventuale pagamento del saldo prezzo tramite mutuo e/o delle eventuali agevolazioni fiscali per l'ottenimento dei benefici prima casa e dello stato civile. Il termine di 15 giorni è puramente indicativo e non vincolante per il delegato. Il tutto fatti salvi eventuali conguagli a conclusione della procedura.

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 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 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, 30 ottobre 2025

Il professionista delegato

Avv. Alessandra VACCA

