



AVV. ANNALISA APPIANO
VIA OTTAVIO REVEL n°6, 10121 TORINO
TEL: 011-53.92.76 / 54.09.46
ANNALISA.APPIANO@STUDIOBVB.IT
ANNALISAAPPIANO@PEC.ORDINEAVVOCATITORINO.IT



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



AVVISO DI VENDITA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n.785/2023



Il professionista delegato avvocato Annalisa APPIANO con studio in Torino, via Ottavio Revel n.6, nominato dal G.E. dottoressa Francesca ALONZO con ordinanza in data 24 luglio 2026,



ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO



MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

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



LOTTO UNICO



In Comune di Scalenghe (TO), regione Bussonrotondo n.17,

- nel fabbricato di civile abitazione, indipendente su tre lati, elevato a due piani fuori terra oltre sottotetto e piano interrato collegati da scala interna:
 - al piano terreno: ingresso, soggiorno con cucina, due camere, ripostiglio, due bagni e centrale termica;
 - al piano primo: soggiorno con angolo cottura, tre camere, disimpegno ripostiglio, bagno e balcone;
 - al piano secondo (sottotetto): locali sottotetto non abitabili;
 - al piano interrato: locali cantina;
- nell'area di corte:
 - basso fabbricato elevato ad un piano fuori terra composto da: locale ad



uso box auto, tettoia chiusa e locale magazzino con servizio;

- **tettoia agricola chiusa** composta da un unico vano;

il tutto insistente su terreno sedime e cortilivo.

Quanto sopra descritto è posto alle seguenti coerenze generali: mappali 3, 160, 24, 417, 259 e 378, tutti dello stesso Foglio 14 del Catasto Terreni del Comune di Scalenghe (TO).

Si precisa, come risulta dalla consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto, geometra Giangiorgio AIMARETTI, che i bassi fabbricati accessori situati nell'area di corte non sono accessibili con un autoveicolo. Sarà pertanto a cura e spese dell'aggiudicatario l'eventuale acquisizione di una servitù di passaggio carraio sul terreno adiacente (mappale 160) non oggetto di pignoramento, sempre di proprietà dell'esecutata.

Sull'immobile di cui al presente avviso di vendita non risultano diritti reali formalizzati a favore di terzi, né vincoli e oneri di qualsivoglia natura, fatta eccezione per i seguenti:

- scrittura privata autenticata a rogito Notaio Giancarlo Ortali del 27.04.1978 rep. n.12757, registrata a Pinerolo il 17.05.1978 al n.899 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, il 23.05.1978 ai nn.2801/2476, portante consenso a costruzione su confine della limitrofa proprietà, mappale 21 del Foglio 14.
- scrittura privata autenticata a rogito Notaio Marcello Rebuffo del 24.12.2007, rep. n.1208/999, registrata a Torino 2 il 31.12.2007 al n.24702, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 3.01.2008 ai nn.66/55, portante vincolo di mantenimento di destinazione a servizio dell'agricoltura della costruenda tettoia sul mappale 17, Foglio 14 (oggi sub.12).

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

L'immobile non è parte di un condominio.

DATI CATASTALI

Detto compendio risulta così censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Scalenghe:

- fabbricato di civile abitazione: Foglio 14, particella 17, sub 8, categoria A/2, classe 3, consistenza 16,5 vani, superficie catastale totale 532 mq., totale escluse aree scoperte 523 mq., rendita catastale euro 1.193,02, indirizzo catastale: Regione Bussonrotondo n.17, piano S1 - T - 1 - 2;
- box auto: Foglio 14, particella 17, sub. 10, categoria C/6, classe 2, consistenza 97 mq., superficie catastale totale 108 mq., rendita catastale euro 245,47, indirizzo catastale: Regione Bussonrotondo n.17, piano T - 1;
- tettoia chiusa: Foglio 14, particella 17, sub. 9, categoria C/7, classe U, consistenza 26 mq., superficie catastale totale 35 mq., rendita catastale euro 34,91, indirizzo catastale: Regione Bussonrotondo n.17, piano T;
- magazzino: Foglio 14, particella 17, sub. 11, categoria C/2, classe U, consistenza 30 mq., superficie catastale totale 38 mq., rendita catastale euro 29,44, indirizzo catastale: Regione Bussonrotondo n.17, piano T;
- tettoia agricola: Foglio 14, particella 17, sub. 12, categoria C/7, classe U, consistenza 54 mq., superficie catastale totale 60 mq., rendita catastale euro 72,51, indirizzo catastale: Regione Bussonrotondo n.17, piano T;

oltre a:

- area di corte comune (ai sub. 8,9,10,11,12) non censibile: Foglio 14, particella 17, sub. 4.

Il terreno sul quale sorgono i fabbricati risulta così censito al Catasto dei Terreni del Comune di Scalenghe: Foglio 14, particella 17, ente urbano di are 30,40.

Si precisa che l'intestazione catastale è corretta in capo all'esecutata.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto, geometra Giangiorgio

AIMARETTI, emerge come le planimetrie catastali identifichino sostanzialmente lo stato di fatto degli immobili, non conforme ai progetti rilasciati.

Si segnala che sono in ogni caso ad esclusivo carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

Per l'immobile posto in vendita è già stato emesso l'ordine di liberazione a mezzo del Custode giudiziario (con spese a carico della Procedura), che vi provvederà secondo le modalità e i tempi di cui all'art.560 c.p.c.. risulta occupato dall'esecutata e dal suo nucleo familiare. L'Immobile verrà pertanto ceduto libero.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto, geometra Giangiorgio AIMARETTI) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

La costruzione dello stabile del quale fanno parte i locali oggetto di vendita risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- pratica edilizia n.72/2000 (Protocollo comunale n.9030 del 28.12.2000): istanza per ottenere Concessione Edilizia per intervento di ristrutturazione di tettoia. Non risultano agli atti prodotte le integrazioni richieste dall'ufficio tecnico in data 03.04.2001. Permesso decaduto;
- pratica edilizia n.67/2001 - Concessione Edilizia n.67/2001 del 30.01.2002 per ristrutturazione e ampliamento di fabbricato di civile abitazione;
- pratica edilizia n.13/2003 - Concessione Edilizia n.13/2003 del 4.06.2003 per variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.67/2001 del 30.01.2002;
- pratica edilizia n.77/2002 - Denuncia di Inizio Attività protocollo n.11315 del

30.12.2002 per posa di serbatoio interrato per gas GPL lt 3000 ad asse orizzontale. Comunicazione di fine lavori del 22.12.2003, protocollo n.12512;

- pratica edilizia n.48/2007 - Permesso di Costruire n.48/2007 del 17.03.2008 per costruzione tettoia ad uso attività para-agricole. Richiesta del Certificato di Agibilità del 09.04.2009, protocollo n.3457;
- protocollo n.864/6.3 del 29.01.2014 in riferimento alla Pratica Edilizia n.67/2001 - Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche, non recapitanti in pubblica fognatura, in strati superficiali del sottosuolo.

Non sono stati reperiti provvedimenti edilizi che autorizzassero l'esecuzione di modifiche successive.

Relativamente all'Agibilità/Abitabilità del fabbricato abitativo e del basso fabbricato nell'area di corte, non sono emersi riscontri circa l'ottenimento del relativo certificato. Con riferimento alla tettoia agricola, invece, non essendo state reperite comunicazioni ostative da parte dell'ufficio preposto successivamente alla richiesta del certificato del 09.04.2009, la stessa può ritenersi assentita.

Si evidenzia che, per le porzioni oggetto di pignoramento, non sono state reperite certificazioni e/o dichiarazioni di rispondenza all'epoca di posa, inerenti ad impianti installati.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile oggetto di esecuzione presenta numerose irregolarità edilizie, per l'esame delle quali si rimanda all'attenta lettura dell'elaborato peritale (pagg.40-41).

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

Si segnala che sono in ogni caso ad esclusivo carico dell'aggiudicatario tutte le

spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione edilizia di quanto oggetto di vendita.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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, si segnala che per l'abitazione principale è stato reperito il certificato A.P.E. n.2014 2027240034, che risulta scaduto al 31.07.2024.

Per i locali di deposito e/o accessori non vi è obbligo di certificazione.

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile non è parte di un condominio.

FORMALITA' NON CANCELLABILI

Non ve ne sono.

ULTERIORI PRECISAZIONI

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, urbanistica ed alle normative in materia di conformità degli impianti, 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 dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, nonché le 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 nel fascicolo telematico della procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui *infra*.

* * *

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: € 60.000,00

OFFERTA MINIMA: € 45.000,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 30 novembre 2026 ore 12:00, con le precisazioni di cui *infra*;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 1 dicembre 2026 ore 10:00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: presso lo studio del Delegato in Torino via Ottavio Revel n.6, piano primo

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT81 A060 8501 0000 0000 0027 848

GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - www.astetelematiche.it

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

Ai fini dell'applicazione delle imposte si segnala che l'esecutato è persona fisica.

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 - CHI PUÒ PARTECIPARE

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti di legge, 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 rispetto

all'originario offerente.

A.2 - PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "*Offerta Telematica*" accessibile tramite l'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, al fine di concludere correttamente la procedura di presentazione, 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 scaricata ed inviata al medesimo indirizzo, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale dell'offerente, tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata intestato all'offerente stesso (a tale ultimo riguardo, in sede di esame delle eventuali offerte presentate il Delegato alla vendita potrà richiedere all'offerente la trasmissione dell'attestato di titolarità della PEC).

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

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

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

Si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 di detto manuale

(*"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.

Si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via PEC non sia la prima copia scaricata dell'offerta generata telematicamente, 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, commi 4 e 5, del D.M. 32/2015. Detta procura speciale deve essere allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

L'offerta si intenderà 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 stata generata entro le ore 12:00 del 30 novembre 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 congruo anticipo rispetto al termine fissato.

A.3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza della medesima 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 e della partita IVA, se esistente);
- 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, che - a pena di inammissibilità dell'offerta - non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione, con la precisazione che, nel caso in cui all'udienza di delibazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace, l'aggiudicazione avverrà a detta udienza. Prudenzialmente è dunque opportuno indicare un termine non superiore a 120 giorni decorrenti dall'udienza di apertura delle buste, anche nel caso in cui l'aggiudicazione fosse successiva;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- l) 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 sul quale si intendono ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal

m) 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 tale documento non è necessario qualora venga prodotta la carta d'identità elettronica;
- in caso di offerta presentata per conto di un minore o di un soggetto incapace, copia dell'autorizzazione del competente Giudice;
- in caso di offerta presentata da un soggetto extra comunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, la 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;
- in caso di offerta presentata da società o da altro ente, copia del documento d'identità del legale rappresentante nonché 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;
- in caso di offerta presentata da più persone, 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 speciali 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 sin d'ora che, nel caso di offerta quali procuratori, la procura deve essere allegata all'offerta stessa e che, 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 (quest'ultimo, non inferiore all'offerta minima), deve essere versata tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura aperto presso la BANCA C.R. ASTI spa, alle seguenti coordinate bancarie:

IBAN IT81 A060 8501 0000 0000 0027 848, intestato a Tribunale di Torino - R.G.E. n.785/2023.

Il bonifico deve contenere esclusivamente la descrizione (causale) "Versamento cauzione" e nessun'altra indicazione.

La cauzione si ritiene versata solamente se l'importo risulta effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno di presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico nei termini sopra indicati è causa di

inammissibilità dell'offerta.

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata all'offerta.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione verranno restituite - al netto di eventuali oneri bancari per l'effettuazione dell'operazione di ristorno - agli offerenti non aggiudicatari a mezzo bonifico bancario con accredito sul conto corrente di provenienza, i cui estremi devono essere stati indicati nell'offerta di acquisto.

Deve pertanto sussistere coincidenza tra il conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed il conto corrente sul quale viene riaccreditata la cauzione medesima 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 le istruzioni indicate nel citato "*Manuale utente per l'invio dell'offerta*".

La ricevuta di pagamento del bollo deve essere allegata (possibilmente sia in formato originario ".xml" che in copia leggibile ".pdf") alla PEC inviata all'indirizzo PEC del Ministero (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), unitamente all'offerta firmata digitalmente.

A.6 - ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza l'utente può contattare il Gestore della vendita via e-mail ovvero tramite *call center*, ai numeri e all'indirizzo indicati sul portale del Gestore stesso della vendita.

E' inoltre possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e la predisposizione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, nonché le informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme rivolgendosi al Punto

Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino, c.so Vittorio Emanuele II n.130, ingresso su Via Giovanni Falcone, scala C - piano IV - 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 numero 011/432.96.09).

A.7 - CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al sottoscritto avvocato Annalisa APPIANO. Le attività di custodia sono svolte dal sottoscritto professionista anche avvalendosi di ausiliari.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il sottoscritto Custode al numero telefonico 011/53.92.76 (in orario d'ufficio) ed all'indirizzo e-mail studio@studiobvb.it, per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati (senza possibilità di estrarne copia), nonché per ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita.

Per concordare (con adeguato preavviso) i tempi dell'eventuale visita e per ricevere informazioni sullo stato di occupazione dell'immobile, gli stessi hanno invece la facoltà di contattare gli ausiliari del Custode al numero telefonico 349/10.21.250 (sempre in orario d'ufficio) ed all'indirizzo e-mail custodiebvb@gmail.com.

Le visite dell'immobile possono 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, le operazioni di gara e tutte le altre attività che, a norma degli artt.571 ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione ovvero

ASTE GIUDIZIARIE®

direttamente dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio in Torino, via Ottavio Revel n.6, piano primo, nei seguenti orari: dal lunedì al venerdì (giorni festivi esclusi), dalle ore 9.30 alle ore 12.30 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00.

B.2 - OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

ASTE GIUDIZIARIE®

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 (www.astetelematiche.it) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

ASTE GIUDIZIARIE®

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno 1 dicembre 2026 alle ore 10:00.

ASTE GIUDIZIARIE®

Il professionista delegato esaminerà la/le offerta/e pervenuta/e e delibererà sulla convenienza della/e medesima/e.

ASTE GIUDIZIARIE®

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, potrà presentare istanza di assegnazione a norma dell'art.589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non avesse luogo. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art.590 c.p.c..

ASTE GIUDIZIARIE®

In caso di unica offerta valida si procederà ai sensi dell'art.572 commi 2 e 3 c.p.c..

ASTE GIUDIZIARIE®

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 dal professionista delegato.

ASTE GIUDIZIARIE®

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 indicato per il versamento del prezzo, priorità temporale della presentazione dell'offerta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno state ritenute valide.

Ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno.

In caso di mancata partecipazione, si procederà ugualmente all'aggiudicazione all'unico offerente ovvero al migliore offerente (in assenza di rilanci), anche qualora questi non risultino collegati al portale del Gestore della vendita nel giorno fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

La gara, che si svolgerà con modalità telematica asincrona, avrà durata di giorni 3 (tre) e **avrà quindi inizio il giorno 1 dicembre 2026, al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà il giorno 4 dicembre 2026 al medesimo orario**; in caso di rilancio presentato nei 3 (tre) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di altri 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 sopra indicato o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Tutti i partecipanti riceveranno dal Gestore della vendita, tramite posta elettronica certificata e/o SMS, la comunicazione della chiusura della gara telematica.

All'esito della gara telematica si procederà all'**aggiudicazione definitiva**, all'**udienza fissata per il giorno 4 dicembre 2026 alle ore 11:00** (ovvero al diverso orario compatibile con il termine delle operazioni).

L'aggiudicatario avrà la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare all'udienza di aggiudicazione.

Si sottolinea che, qualora all'esito della gara l'offerta più alta fosse inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore per un prezzo necessariamente almeno pari a quello base il bene sarà assegnato al creditore stesso.

Nel caso in cui non venissero presentate né offerte né istanze di assegnazione, il Delegato provvederà a fissare nuova vendita 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 disp. att. c.p.c..

B.3 - DICHIARAZIONI DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario, entro il versamento del saldo prezzo, dovrà dichiarare:

- a) se intenda chiedere le agevolazioni fiscali (sussistendone i presupposti) e quali;
- b) il proprio stato civile (libero/coniugato) e il regime patrimoniale della famiglia (comunione/separazione dei beni), producendo altresì il certificato di stato civile e/o l'estratto dell'atto di matrimonio; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge;
- c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio (si veda il punto B.5 di cui *infra* per il dettaglio);

B.4 - VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo (dedotta la cauzione già corrisposta precedentemente) **in unica soluzione** entro il termine indicato **nell'offerta** (senza applicazione della sospensione feriale dei termini) 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 in favore del professionista delegato l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal Delegato a mezzo e-mail ovvero ritirati dall'aggiudicatario, 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 al Delegato per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti a detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal professionista delegato.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'aggiudicatario ad avvenuta esecuzione di tutti i predetti adempimenti connessi al 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 spese stimate per il trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti (e conseguentemente darà avvio agli atti propedeutici al trasferimento) 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 e **in**

bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci - dovrà far pervenire presso lo studio del Delegato le informazioni prescritte dall'art.22 del D.Lgs. 231/2007 (antiriciclaggio), mediante compilazione della modulistica fornitagli dal Delegato stesso.

B.6 - CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

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

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/>).

* * *

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge, anche mediante pubblicazione dell'avviso integrale, del suo estratto e della relazione peritale sui siti internet www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Torino, 31 luglio 2026.

Il Delegato
Annalisa Appiano
Avv. Annalisa Appiano