

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. 833/2024**

Il Professionista delegato avv. Alessandro Bay con studio in Torino – Via San Quintino 40, nominato dal G.E. dott.ssa Anna Castellino con ordinanza in data 12 dicembre 2025

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

Ai sensi degli artt. 570 c.p.c. e 24 del D.M. 32/2015, del seguente immobile per la piena proprietà:

LOTTO UNICO

In Comune di Torino, Via Caraglio n. 18, come da relazione peritale a firma dell'Esperto, geom. Gian Carlo La Vigna:

- al piano primo (2° f.t.): alloggio di due arie con accesso dal pianerottolo comune, distinto in maggior corpo con la lettera "C" e tinteggiato in "violetto" nella pianta del relativo piano rappresentata nella planimetria generale del fabbricato annessa al regolamento di condominio allegato con lettera "A" all'atto di deposito rogito Notaio Remo Bassetti del 18.12.1995, rep. 10504 – racc. 3040, trascritto a Torino 1 il 21.12.1995, ai nn. Rg. 29249 – Rp. 19080, composto da: ingresso, soggiorno/cucina, camera, bagno, balcone lato strada, balcone lato cortile abusivamente verandato; coerenze da nord in senso orario: condominio via Caraglio n. 16, via Caraglio, restante parte dell'alloggio "C", pianerottolo e vano scala, cortile comune, salvo altre;
- al piano seminterrato: locale cantina di pertinenza con accesso dal corridoio comune, distinta con il numero "3" e tinteggiata in "violetto" nella pianta del relativo piano rappresentata nella suddetta planimetria generale; coerenze da nord in senso orario: cantina "4", sottosuolo via Caraglio, cantina "2", corridoio comune, salvo altre.

Per maggiori dettagli si veda la perizia redatta dal CTU nominato geom. Gian Carlo La Vigna a cui si rimanda.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio depositato con atto rogito notaio rogito Notaio Remo Bassetti del 18.12.1995, rep. 10504 – racc. 3040, trascritto a Torino 1 il 21.12.1995, ai nn. Rg. 29249 – Rp. 19080

DATI CATASTALI

l'unità immobiliare risulta distinta al catasto fabbricati del Comune di Torino, con i seguenti dati identificativi:

Foglio 1236, particella 278, subalterno 113, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, vani 3,5, superficie catastale mq 51, rendita catastale euro 469,98, indirizzo catastale Via Caraglio n. 18 piano S1/1.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c..

Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo prezzo.

VINCOLI E ONERI

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

“4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: l'area sulla quale insiste il bene pignorato non è gravata da diritti di censo, livello o usi civici a favore di terzi.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: regolamento di condominio.”

La vendita è assoggettata all'osservanza del regolamento di condominio contrattuale allegato con lettera “A” all'atto di deposito rogito notaio Remo Bassetti del 18.12.1995, rep. 10504 – racc. 3040, trascritto a Torino 1 il 21.12.1995 ai nn. Rg. 29249 – Rp. 19080 da intendersi qui integralmente trascritto e riportato.

Nella perizia di stima viene riportato l'art. 9 del predetto regolamento che prevede i seguenti vincoli di destinazione d'uso ovvero limitazioni all'utilizzo del bene pignorato e così “Art. 9 **DIVIETI ESPLICITI E' vietato: ...omissis... -d) di destinare, in tutto o in parte, i locali ad uso di sanatorio, di clinica, di pensione, di albergo, di sede di associazioni o di circoli politici ricreativi, ed in genere a qualsiasi uso che sia contrario alla morale, all'igiene, al decoro ed al buon nome del condominio**”.

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.

PROVENIENZA IMMOBILE

Si invita a fare riferimento alla perizia resa dall'esperto estimatore.

SITUAZIONE EDILIZIA, AMMINISTRATIVA, URBANISTICA E CATASTALE

In relazione alla normativa edilizia, urbanistica ed alle irregolarità edilizie e catastali, dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio del geom. Gian Carlo La Vigna), risulta quanto segue:

“7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti compiuti in archivio edilizio non sono emersi estremi precisi in merito alla costruzione e l'occupazione del fabbricato abitativo compendiate l'immobile pignorato, a causa probabilmente dell'antica epoca costruttiva.

Il fabbricato condominiale è stato oggetto di S.C.I.A. prot. 2021/9/22584 del 01.10.2021 per “installazione impianto ascensore esterno lato cortile”.

L'immobile pignorato è stato oggetto delle seguenti varianti interne:

1) D.I.A. prot. 2006/9/1720 del 14.02.2006 per “divisione alloggio con opere” (allegato 7);

2) C.I.L.A. prot. 2013/20/11603 del 25.06.2013 per “creazione antibagno” (allegato 8);

e non è oggetto di condoni edilizi da definire o di lavori attualmente in corso d'opera.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'articolo 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica dell'area, essendo oggetto di accertamento e stima un immobile in condominio entrostante a terreno già edificato della superficie minore di mq. 5000.

Dall'esame della cartografia e delle norme tecniche di attuazione (NTA) del vigente P.R.G.C.,

risulta che lo stesso ricade in "Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista" (art. 12 NTA) e in area normativa "Misto M1" (art. 8 NTA), nelle quali i principali interventi edilizi consentiti sono: "manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia" (art. 4 NTA).

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica" approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C. (variante geologica) risulta invece che l'area sulla quale sorge il compendio ricade in "Parte Piana: Classe di stabilità I(P)".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

Dal confronto di massima tra stato attuale (allegati 1 e 3) e stati edilizi assentiti (allegati 7 e 8), per quanto potuto rilevare e accertare, si segnalano le seguenti difformità:

- ☐ realizzazione di veranda in alluminio anodizzato e vetri trasparenti a chiusura del balcone lato cortile (allegato 1 foto 39 ÷ 43);
- ☐ realizzazione nel bagno di ripostiglio "orizzontale" a soffitto che diminuisce l'altezza netta a valori inferiori al minimo di mt. 2,40 previsto dal D.M. 05.07.1975 (allegato 1 foto 27);
- ☐ mancata posa della porta vetrata prevista nella C.I.L.A. per la compartimentazione del bagno rispetto l'adiacente soggiorno/cucina (allegato 1 foto 24 e 32);
- ☐ realizzazione di tramezzo parziale a tutt'altezza tra ingresso e cucina (allegato 1 foto 35);

La veranda, realizzata in assenza di titolo abilitativo e di piano verande tipo, e il ripostiglio nel bagno sono opere insanabili e dovranno essere necessariamente rimosse.

L'assenza di adeguato antilocale non può essere direttamente sanata poiché il conseguente contatto diretto del bagno con i vani abitabili è vietato dalle attuali norme igienico-sanitarie.

L'aggiudicatario pertanto, potrà optare per le seguenti principali opzioni:

- ☐ realizzare le opere mancanti indicate nella C.I.L.A., per le quali non esiste alcun obbligo di ulteriore titolo abilitativo;
- ☐ ampliare l'ingresso realizzando il serramento mancante al termine della parete parziale realizzata tra ingresso e soggiorno/cucina, regolarizzando il tutto, sempre a sua esclusiva cura e spese, con C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6 bis del D.P.R. 380/2001.

Restano ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario:

- ☐ l'onere di un più accurato rilievo metrico dell'alloggio e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto con le attuali tolleranze di legge;
- ☐ i pagamenti degli oneri comunali per la protocollazione dell'istanza (€ 60,00 circa) e della sanzione amministrativa (€ 1.000,00);
- ☐ gli onorari del professionista abilitato per l'espletamento delle pratiche edilizie e i costi delle eventuali opere edili-impiantistiche di ripristino (qui non quantificati).

In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto successivamente ordinato dal Comune di Torino.

Rimangono a sua cura e spese eventuali oneri a carico dell'immobile pignorato derivanti da difformità qui non descritte perché posteriori al sopralluogo interno, difformità emergenti da un più dettagliato rilievo metrico del bene oppure dal raffronto con ulteriori permessi edilizi resi disponibili dall'archivio comunale successivamente al deposito della presente relazione. È comunque consigliabile approfondire preliminarmente con l'ufficio tecnico comunale l'iter da intraprendere, in considerazione anche del variare delle norme di settore e di più precise risultanze emergenti da rilievo metrico eseguito da proprio tecnico di fiducia.

La presente verifica di conformità riguarda unicamente il bene pignorato così come descritto al punto 1) della presente relazione e indicato nell'attuale scheda catastale.

Quanto sopra è stato tenuto in debito conto per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato della quota pignorata.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La rappresentazione grafica dell'unità immobiliare corrisponde sostanzialmente all'ultimo stato edilizio assentito. Conclusa la sanatoria, l'aggiudicatario provvederà a sua cura e spese all'aggiornamento planimetrico dell'immobile mediante variazione docfa per "divisione, variazione spazi interni" sostenendo l'importo di €. 140,00 per tributi catastali, oltre agli onorari del professionista abilitato per l'espletamento delle pratiche catastali e delle sanzioni determinate dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Torino (qui non quantificati), in funzione dell'eventuale tardiva presentazione.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

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, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

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

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

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA PREZZO

BASE: € 56.000,00

OFFERTA MINIMA: € 42.000,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: ore 12.00 del 6 aprile 2026 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 7 aprile 2026 ore 15.00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Via San Quintino 40 Torino

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: "Procedura esecutiva immobiliare RGE

833/2024 TRIBUNALE DI TORINO" – IT 38K0326801022052542552670

GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. – www.astetелеmatiche.it

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

-A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.

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

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

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

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

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

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

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

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

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

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

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

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

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

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

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12 del 6 aprile 2026.

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

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

A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

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

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

- copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;
- copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;
- copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;
- copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;
- copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;
- copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata".

I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

Indicazioni particolari:

- se l'offerente è **minorenne**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto

incapace, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale.

- gli **avvocati** possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.. Si precisa fin d'ora che nel caso di offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

A.4 – CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso BANCA SELLA, le cui coordinate sono **IT 38K0326801022052542552670**, intestato a **“Procedura esecutiva immobiliare RGE 833/2024 TRIBUNALE DI TORINO”**.

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

Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione “Versamento cauzione” e nessun'altra indicazione.

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

Il mancato accredito del bonifico nei termini indicati è causa di inammissibilità dell'offerta.

Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita, al netto di eventuali oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccreditata la cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge.

Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando “Pagamenti di marche da bollo digitali” e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via email ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.

Al Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (scala C, 4° piano – stanza n. 41102 nei seguenti giorni ed orari: lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 **previo necessario appuntamento telefonico al n. 011/4329609**) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

E' possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

A.7 – CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al sottoscritto professionista delegato. Le attività di custodia saranno svolte dal sottoscritto professionista anche avvalendosi di ausiliari.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il professionista delegato ai seguenti recapiti 011/5621724 - email alessandro.bay@studiobertacchi.eu 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 festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

- B -

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio in Torino, Via San Quintino 40.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate presso il proprio studio in Torino, Via San Quintino 40.

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 7 aprile 2026 alle ore 15.00.

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 7 aprile 2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio**; in caso di rilancio presentato nei 3 (tre) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 3 (tre) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci. Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

Alla scadenza del termine della gara o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata per il **giorno 10 aprile 2026 alle ore 15.00**, salva estensione automatica di tre minuti decorrenti dall'ultima offerta sino all'aggiudicazione definitiva.

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

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal sottoscritto professionista delegato a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i cui oneri sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal sottoscritto professionista delegato.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.

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

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al sottoscritto professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

B.5 – DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)

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

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

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

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

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

* * * * *

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

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

Torino, 12 gennaio 2026

Avv. Alessandro Bay