

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

1^ AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Giordana Scarpa**, professionista delegata per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare numero **RGE 18/2025** dal **GE Dott.ssa Francesca Alonzo** con ordinanza del 19/09/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®**ORDINA**ASTE
GIUDIZIARIE®

ai sensi degli articoli 570 e seguenti del c.p.c. ed art. 24 D.M. 32/2015 nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32,

LA VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

del seguente immobile, come da descrizione peritale a firma del CTU Arch. Simona Oddo del 31/07/2025 (a cui si fa espressamente rinvio) dalla seguente ed attuale consistenza (come da rappresentazione effettuata dal perito ed allegata alla perizia):

LOTTO UNICO**PIENA PROPRIETÀ**

Appartamento sito in Moncalieri (TO), nella Frazione Borgo Santa Maria, Via Santa Maria n.29, della superficie commerciale di mq 80,00, al piano primo (2° f.t.), identificato con il n. 9 e composto da ingresso, due camere, cucina, terrazzo e servizio distinto con il numero 14; alle coerenze alloggio 15, alloggio 16., Via Santa Maria, proprietà coscia o aventi causa e vano scala;

al piano cantine una cantina distinta con il numero romano 23, alle coerenze, corridoio comune, cantina 22, sottosuolo, cortile e cantina. 24.

Dati catastali

Il compendio pignorato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Moncalieri (TO) come segue:

foglio 30, particella 95, subalterno 15, categoria A/3, z.c.3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 81 m², totale escluse aree scoperte 70mq, rendita € 324,33. Indirizzo Via Santa Maria n.29 Piano 1-S1 (Derivazione catastale: variazione toponomastica del 11/07/2025 pratica n. TO0318033 in atti dal 11/07/2025 - variazione di toponomastica (n. 318033.1/2025).

Provenienza:

Il diritto di **proprietà** in capo a parte esecutata deriva per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita rogito Notaio Gianelli Giuseppe del 31-10-2006, rep. 1520714/28128 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Torino 2 il 07-11-2006 al n. 6693/34573.

Diritti reali, vincoli ed oneri, limitazioni e vincoli edilizi, conformità catastale:

Dall'analisi della documentazione effettuate, il perito riferisce che l'unità immobiliare è sottoposta all'osservanza del Regolamento di condominio depositato negli atti del Notaio Gallo Orsi in data 03/10/1967, rep. n.4243/2163 registrato a Torino il 21/10/1967 al n. 26210. Riferisce la CTU che l'amministratore di condominio le ha inviato un atto del quale però non si conosce gli estremi di registrazione.

**Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

Quanto ai Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello, al CTU, dalle ricerche effettuate presso la banca dati regionale "Usi civici Regione Piemonte" e il Commissariato degli Usi Civici, ha dichiarato di non averne riscontrati, lo stesso dicasi in merito ai diritti reali: non sussistono comproprietari non esegutati o atti trascritti che abbiano ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sugli immobili pignorati (es. usufrutto, diritto di abitazione, servitù, nuda proprietà, diritto di superficie, servitù prediali apparenti, ecc.).

In merito ai presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio) si segnala che l'immobile non rientra nella casistica di applicabilità della legge di bilancio.

Situazione amministrativa ed urbanistica:

Dalla ricerca condotta presso l'Archivio Edilizio del Comune di Moncalieri delle pratiche definite e valide, sono emerse le seguenti autorizzazioni edilizie

Licenza edilizia Nulla Osta pratica n.86 del 11/10/1960 per costruzione autorimesse e piano cantine.

Licenza edilizia Nulla Osta pratica n.209 del 18/05/1960 per costruzione porticato aperto lungo tutto l'immobile sito in via Santa Maria nn.27-29-31-33. Il nulla osta è a Titolo Precario mediante il pagamento di un canone annuo nella misura che sarà fissata dall'Amministratore.

E' stata rinvenuta la Denuncia di Inizio Attività L.443/2001 pratica 42/02 sospesa e pertanto non valida per l'esecuzione di opere edilizie inerenti lavori di rifacimento facciate consistenti nella realizzazione di pensiline al piano primo.

Alla luce della difficoltà di reperimento delle pratiche presso l'archivio edilizio di Moncalieri, organizzato per numero civico, e da ultimo per l'assenza di pratiche tra il 1960 e il 2001 (e a seguire) inerenti allo stabile e l'unità immobiliare interessata, l'archivio edilizio ha confermato la predetta assenza.

Lo stato attuale dell'immobile è quanto di più simile alla Licenza edilizia Nulla Osta pratica n.209 del 18/05/1960 per costruzione porticato (titolo precario) e alla Licenza edilizia Nulla Osta pratica n.86 del 11/10/1960 per costruzione autorimesse e piano cantine.

In raffronto a quanto rinvenuto presso l'Archivio Edilizio del Comune di Moncalieri, è stata riscontrata difformità planimetrica nella disposizione interna e difformità e incongruenze nelle aperture su facciata condominiale su strada e aumento di volumetria per eliminazione dei balconi rientranti.

Nell'elaborato grafico sono balconi sulla facciata di via Santa Maria: ad oggi è soltanto presente un terrazzo e la rientranza che costituiva il balcone è stata inglobata all'interno dell'appartamento. La difformità è riferita a tutto l'edificio.

La pratica edilizia 42/02 è tuttavia priva di validità ed è inoltre stata presentata per modifiche a delle semplici pensiline. Riferisce il perito che non è possibile risalire alla pratica edilizia che ha assentito la trasformazione dell'immobile nell'attuale.

Da ciò discende che allo stato attuale, l'unità immobiliare in oggetto presenta una situazione di conformità edilizia dubbia; pertanto, la quantificazione precisa degli oneri economici relativi alla sanatoria di difformità edilizie non è

determinabile in assenza di un'analisi tecnica approfondita e della conseguente presentazione di una pratica edilizia dettagliata.

Con riferimento all'appartamento, la planimetria catastale non è conforme.

In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti di legge, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Certificazione energetica - impianti

Agli atti della procedura non risulta che l'appartamento sia dotato di certificazione APE di cui al D.lgs. 192/2005 - direttiva 2002/91/CE – obbligatoria in allegato alle compravendite ed alle locazioni immobiliari a partire dal 01/10/2009.

Segnala il CTU che l'appartamento presenta una situazione impiantistica incompleta, necessitante di interventi di completamento e adeguamento per garantire la piena funzionalità e sicurezza; il riscaldamento è costituito da una stufa a pellet installata nella cucina. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo ma si riscontra la rimozione della caldaia. In cucina è presente un boiler elettrico per la fornitura dell'acqua calda

L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione.

Stato di occupazione dell'immobile:

Libero.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno e della regolarità edilizia, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto Arch. Simona Oddo consultabile sui siti internet www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, sul portale delle vendite pubbliche.

*

La vendita delle proprietà immobiliare di cui al lotto sopra descritto avviene nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, comprensive di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti, con annessi diritti, azioni, ragioni ed azioni, oltre che eventuali servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, con la quota di comproprietà delle parti comuni dell'immobile considerate tali dalla legge, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento alle norme e disposizioni contenute nell'atto di provenienza e nel Regolamento di Condominio, per tutte le altre condizioni, clausole, pesi ed oneri che si intendono qui integralmente trascritti e riportati.

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.

Si dispone che la vendita si svolga mediante gara telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 del D.M. n. 32 del 26.02.15 e che le offerte siano presentate esclusivamente in via telematica a norma degli artt. 12 e 13 del medesimo decreto, precisando che l'udienza di apertura delle buste e quella, eventuale, di aggiudicazione a seguito di gara, saranno celebrate alla presenza delle parti nel luogo indicato dal delegato nell'avviso di vendita. Si dispone che, in caso di pluralità di offerte valide, la delegata dia inizio immediato alla gara con modalità telematiche per la durata di tre giorni, e fissi contestualmente udienza per l'aggiudicazione da celebrarsi nell'immediatezza dell'epilogo della gara.

Riassunto delle condizioni e modalità della presente Vendita asincrona

1)Prezzo base: € 80.000,00 (diconsi Euro ottantamila/00), **offerta minima € 60.000,00** (diconsi Euro sessantamila/00) pari al 75% del prezzo base;

Condizioni

2. cauzione: 10% del prezzo offerto;

3. rilancio minimo in caso di gara: € 3.000,00 (diconsi Euro tremila/00);

4. termine per il deposito delle offerte: lunedì 09/03/2026 ore 12,00;

5. data, ora e luogo dell'udienza di apertura delle buste e della eventuale gara: martedì 10/03/2026 ore 09,30 in Torino, C.so Einaudi n. 18;

6 termine per il deposito del saldo prezzo di aggiudicazione: entro 120 giorni dalla aggiudicazione;

7. IBAN per depositare la cauzione IT-14/A/08833/01000/000000013773 - Banca Territori del Monviso già Banca Credito Cooperativo di Casalgrasso e Sant'Albano Stura;

8. gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.A. - www.spazioaste.it

9. data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: venerdì 13/03/2026 ore 09,30 (salvo autoestensione).

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione la professionista delegata 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 c.p.c..

- A -

Condizioni generali di vendita

A.1 – Chi può partecipare.

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita. **La presente pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica;
- l'offerta di acquisto deve essere presentata esclusivamente in via telematica redigendo una busta per ciascun lotto.

L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente od 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 del giorno antecedente la vendita.

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, pena di inammissibilità, i seguenti documenti:

pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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. Se il soggetto offerente risiede fuori dal territorio dello Stato Italiano e non gli è stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo quale, ad esempio, un codice di sicurezza sociale od un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza alla professionista delegata;
- 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 (massimo 3 mesi) da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri ed 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 Territori del Monviso già Banca Credito Cooperativo di Casalgrasso e Sant'Albano Stura, le cui coordinate sono: IBAN indicate nel capoverso **Condizioni**, intestato alla procedura.

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” (indicando il n. di lotto ovvero lotto unico in caso di unico lotto) **e nessun'altra indicazione.**

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

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

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

Nel caso di bonifico estero in modalità “OUR”, lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola “senza spese per il beneficiario”; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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 procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando “Pagamenti di marche da bollo digitali” tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'omesso versamento sarà segnalato ai competenti uffici per il recupero coattivo.

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.

Perizia, planimetria e fotografie dell'immobile sono altresì visibili sui siti internet: **www.astegiudiziarie.it**, **www.tribunale.torino.it**, **www.astalegale.net**, **sul portale delle vendite pubbliche**.

A.7 – Custodia

L'immobile è affidato in custodia all'avv. Giordana Scarpa con Studio in Torino, C.so Luigi Einaudi n. 18 (tel. 011/33.29.675- int. 5, e-mail: avvocatoscarpa.custodie@gmail.com).

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare la custode per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia ed 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 la custode.

L'aggiudicatario nel caso in cui NON intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita dichiarazione di esonero alla delegata contestualmente al versamento del saldo prezzo.

La custode provvederà alla liberazione secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 comma 10 cpc come modificato.

In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

- B -

Modalità 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, sito in Torino, C.so Einaudi n. 18, martedì 10/03/2026 ore 09,30**.

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, C.so Einaudi n. 18, nei giorni non festivi, da lunedì a venerdì dalle ore 15,00 alle 17,00 – tel. 011/698.04.37.

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 martedì 10/03/2026 ore 09,30 in Torino, C.so Einaudi n. 18.

La professionista delegata 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 la professionista delegata provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c. Il creditore che sia rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare alla delegata, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

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 martedì 10/03/2026 ore 09,30** 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.

**Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

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 definitiva all'udienza fissata al **venerdì 13/03/2026 ore 09,30** stilando apposito verbale.

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 e del fondo spese

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo in unica soluzione entro il termine indicato nell'offerta.

Il fondo spese dovrà corrispondersi alla delegata unicamente mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura (ed inviando copia della contabile via e-mail all'indirizzo: avv.giordanascarpa@gmail.com).

In ogni caso il mancato versamento entro il termine indicato nell'offerta di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, II c., c.p.c. e 177 disp att. c.p.c..

In caso di presenza di credito fondiario ex art. 41 TUB, il creditore fondiario, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, dovrà depositare inviare via pec alla delegata, 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).

Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario subentri nel mutuo fondiario ex art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93:

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.

Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93 (ossia non intenda subentrare nel mutuo) ovvero non vi sia la presenza di un credito fondiario ex art. 41 TUB:

L'aggiudicatario, 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 conteggio ed i dati per il relativo bonifico saranno comunicati, entro 7 giorni lavorativi, dalla professionista delegata a mezzo e-mail ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio della medesima.

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 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, le contabili di bonifico attestanti l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento.

In assenza di tale comunicazione, la professionista delegata 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 della sottoscritta professionista delegata le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

Con espresso avvertimento che in caso di omissione verrà pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e disposto un nuovo incanto”.

B.6 – Consenso al trattamento dei dati personali

Unitamente alla dichiarazione di cui sopra, la professionista delegata 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 può essere richiesto al custode.

Si raccomanda di attivarsi con sollecitudine, attesi i tempi tecnici degli istituti di credito per valutare la concedibilità del mutuo, e si precisa comunque che la professionista delegata non fornisce garanzie e non assume responsabilità alcuna circa il buon fine dell'eventuale finanziamento richiesto.

Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario si avvalga di tale modalità per l'effettuazione del saldo prezzo, dovrà tempestivamente depositare al Giudice dell'Esecuzione presso la competente Cancelleria istanza di subdelega al notaio rogante dell'atto di mutuo per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e cancellazione delle formalità pregiudizievoli nonché per le comunicazioni alle pubbliche amministrazioni prescritte per legge.

*

Pubblicità straordinaria

La pubblicità del presente avviso, con omissione del nominativo dell'esecutato e di eventuali soggetti terzi, sarà effettuata, a cura della professionista delegata e con spese a carico del creditore onerato quale meglio precisato nell'ordinanza del G.E., con le seguenti modalità:

- a) almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita pubblicazione come per legge sul **Portale delle Vendite Pubbliche** dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria secondo le specifiche tecniche;
- b) almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia sui seguenti siti internet: **www.tribunale.torino.it**, **www.astalegale.net**, **www.astegiudiziarie.it**.

Torino lì, 28/11/2025.

La professionista delegata

(F.to Avv. Giordana Scarpa)