Avv. Alessandra VACCA

Via Moretta n. 2 - 10138 Torino
tel. 338.9139721
pec:alessandravacca@pec.ordineavvocatitorino.it
e-mail:alessandravacca1975@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA

*** ** **

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. **44/2026,** cui è riunita la procedura esecutiva immobiliare rge. **46/2026**

Il professionista delegato Avv. Alessandra VACCA con studio in Torino, Via Moretta n. 2, nominato dal G.E. dott.ssa Anna Castellino con ordinanza del 11.09.2026

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, tramite la piattaforma www.spazioaste.it (www.astalegale.net), della piena proprietà del seguente immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa di cui in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. Att. c.p.c.

LOTTO UNICO

in Comune di **ALPIGNANO (TO), Via Camillo Cavour n. 91**:

-Unità immobiliare a destinazione residenziale e posto auto scoperto, facenti parte di un complesso edilizio di tipo condominiale sito nel Comune di Alpignano, con ingresso dal civico 91 e così composta:

1) al piano terreno (1° ft) alloggio composto di ingresso, una camera, tinello con cucinino, servizi ed area di proprietà esclusiva. Alle coerenze: vano scala, proprietà comune ai due lati, rampa ed altre proprietà;

2) al piano interrato: un vano cantina e precisamente per chi accede al corridoio cantine dalla rampa comune trattasi della seconda cantina a partire dalla sinistra. Alle coerenze: corridoio comune e altre cantine;

3) al pianto terra (1° ft) nel cortile: un posto auto scoperto e precisamente per chi accede dal passo carraio condominiale il primo a sinistra. Alle coerenze: area di manovra, area comune, altra proprietà ed altro posto auto.

Il tutto come meglio distinto graficamente nella planimetria catastale allegata, allegato "B" al regolamento condominiale depositato come allegato dell'atto a rogito notaio Giampiero Prever del 23.03.1987, registrato in data 03.04.1987 al numero 21591, trascritto presso A.D.E. di Torino 2 il 1.04.1987 ai numeri 10012/7562. Il regolamento di condominio ha subito una prima modifica con atto rogito Notaio Gianluca Eleuteri del 13.05.2002, repertorio 17329/1761, registrato a Torino il 22.05.2002 ai numeri 21323/14227, ed una seconda modifica con atto rogito notaio Angelo Berruto del 3.05.2003 (deposito nuove tabelle millesimali), repertorio 19495, registrato a Torino 2 il 16.05.2003 al n. 3475, trascritto in data 13.05.2003 a Torino 2 ai nn.ri 21389/15388.

La vendita viene fatta sotto l'osservanza delle norme di legge e delle disposizioni contenute nell'atto di provenienza: atto rogito Notaio Naddeo Gabriele di Caselle Torinese del 18.06.2018, repertorio n. 8845/7478, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Torino 2 in data 21.06.2018 ai nn.ri 25614/17691.

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

La vendita inoltre viene fatta sotto l'osservanza di tutte le altre condizioni, clausole, pesi ed oneri che si intendono qui integralmente trascritti e riportati con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il regolamento di condominio veniva depositato con atto a rogito notaio Giampiero Prever del 23.03.1987, registrato in data 03.04.1987 al numero 21591, trascritto presso A.D.E. di Torino 2 il 1.04.1987 ai numeri 10012/7562. Il regolamento di condominio ha subito una prima modifica con atto rogito Notaio Gianluca Eleuteri del 13.05.2002, repertorio 17329/1761, registrato a Torino il 22.05.2002 ai numeri 21323/14227, ed una seconda modifica con atto rogito notaio Angelo Berruto del 3.05.2003 (deposito nuove tabelle millesimali), repertorio 19495, registrato a Torino 2 il 16.05.2003 al n. 3475, trascritto in data 13.05.2003 a Torino 2 ai nn.ri 21389/15388.

DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di vendita risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Alpignano (TO), Via Camillo Cavour n. 91, con i seguenti dati:

- Alloggio con cantina: foglio 20, particella 118, sub. 24, cat. A/2, classe 1, vani 3,5, mq. 76 (totale escluse aree scoperte mq. 70), rendita €.325,37, piano T-S1, indirizzo catastale Via Camillo Cavour n. 91. Coerenze: vano scala, proprietà comune ai due lati, rampa ed altre proprietà (alloggio), corridoio comune e altre cantine (cantina);
- Posto auto scoperto: foglio 20, mappale 118, sub. 31, cat. C/6, classe 1, mq. 11, piano T, rendita catastale €. 51,70. Coerenze: area di manovra, area comune, altra proprietà ed altro posto auto.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (CTU redatta dall'esperto Arch. Silvia Simonelli) si rileva che il bene pignorato non è conforme alla planimetria catastale dell'alloggio risalente al 12.06.2002 (protocollo 1001/415766), poiché è stato realizzato un piccolo vano ad uso ripostiglio, ricavato nella muratura di separazione tra il soggiorno e l'ingresso. Il locale cantina dovrà poi essere scorporato dalla scheda dell'alloggio e identificato con un nuovo subalterno secondo la vigente normativa. La nuova planimetria catastale dell'alloggio dovrà correttamente raffigurare anche lo spessore del muro verso il vano scale, muro in cui oggi è collocata la caldaia.

In punto alla zona indicata nella planimetria catastale come "area gravata di serv. di passaggio " il CTU precisa che:

1) nell'atto di provenienza le parti hanno precisato che nei registri immobiliari non risulta essere trascritta alcuna servitù e che di fatto l'originario passaggio esercitato per l'accesso ad un contatore, oggi rimosso, non viene più praticato;
2) in loco l'andamento della recinzione è differente in corrispondenza dell'accesso allo stabile e il cancelletto di ingresso all'area di proprietà esclusiva è posizionato con andamento ortogonale al muro dello stabile.

La planimetria catastale del posto auto, risalente al 17.05.2022 (protocollo 2002/352269) è conforme allo stato dei luoghi.

CONFORMITA' URBANISTICA E CORRISPONDENZA DATI CATASTO: il CTU precisa di aver preso visione dello stabile solamente dall'esterno, ed internamente solo delle parti comuni, per cui non è stato possibile riscontrare con certezza le altezze, i distacchi, la cubatura e la superficie coperta dell'intero fabbricato. Si rimanda pertanto all'art. 9 bis del DPR 380/2001 comma 1 ter.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili al momento del sopraluogo effettuato dal custode giudiziario sono risultati occupati

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

da terzi in forza di contratto di locazione ad uso abitativo per la durata di anni 6+2, stipulato, ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 431/1998, in data anteriore al pignoramento e pertanto opponibile alla procedura esecutiva immobiliare.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE
Dalla documentazione in atti (CTU Arch. Silvia Simonelli) risulta quanto segue:

PRATICHE EDILIZIE:
L'edificio compendiante l'unità immobiliare pignorata è stato costruito alla fine degli anni '60. Sono state individuate: 1) Permesso edilizio n. 1790 del 16.08.1968 con pratica edilizia n. 25/70; 2) Autorizzazione edilizia n. 25/1970 del 10.03.1970 (variante al permesso edilizio n. 1790); 3) Concessione edilizia n. 922/1980 (protocollo n. 7830 del 7.07.1980); 4) Concessione edilizia n. 108/1981 del 7.07.1981; 5) concessione edilizia n. 229/1986 del 9.03.1987 (ampliamento fabbricato); 6) autorizzazione all'abitabilità – agibilità del 15.04.1993, registrata al n. 8133.

CONFORMITA' EDILIZIA
Dal confronto tra quanto autorizzato con la concessione edilizia n. 229/1986 e lo stato attuale non sono emerse, come precisato dal CTU arch. Silvia Simonelli, irregolarità edilizie che possano risultare ostative al trasferimento. L'alloggio, tuttavia, non risulta regolare sotto il profilo edilizio – amministrativo in quanto è stato ricavato un ripostiglio con accesso dal locale ingresso. Non è inoltre stata reperita pratica edilizia per la regolarizzazione dell'attuale distribuzione planimetrica dei locali posti al piano interrato (cantina).
In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47. Sul punto si richiama integralmente la CTU, alla cui lettura si rimanda. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA
Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che l'immobile oggetto di vendita è dotato del certificato di Prestazione Energetica del 28.02.2018 con numero di codice 2018-212629-0180, valevole sino al 20.02.2028, come da documentazione agli atti.

SPESE CONDOMINIALI
Si invitano gli interessati all'acquisto a ricavare il dato dalla perizia in atti ovvero a richiedere aggiornamenti al Custode giudiziario: si fa in ogni caso espresso richiamo ai limiti di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 LEGGE 178/2020 (Legge di Bilancio)
L'immobile non ricade nella casistica di applicabilità della citata legge.

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

ULTERIORI PRECISAZIONI
La vendita viene fatta sotto l'osservanza delle norme di legge e delle disposizioni contenute negli atti di provenienza: alla parte esecutata l'immobile è pervenuto con atto rogito Notaio Naddeo Gabriele di Caselle Torinese del 18.06.2018, repertorio n. 8845/7478, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Torino 2 in data 21.06.2018 ai nn.ri 25614/17691.

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

nonché in osservanza del Regolamento di Condominio depositato come allegato dell'atto a rogito notaio Giampiero Prever del 23.03.1987, registrato in data 03.04.1987 al numero 21591, trascritto presso A.D.E. di Torino 2 il 1.04.1987 ai numeri 10012/7562. Il regolamento di condominio ha subito una prima modifica con atto rogito Notaio Gianluca Eleuteri del 13.05.2002, repertorio 17329/1761, registrato a Torino il 22.05.2002 ai numeri 21323/14227, ed una seconda modifica con atto rogito notaio Angelo Berruto del 3.05.2003 (deposito nuove tabelle millesimali), repertorio 19495, registrato a Torino 2 il 16.05.2003 al n. 3475, trascritto in data 13.05.2003 a Torino 2 ai nn.ri 21389/15388 e di tutte le altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente trascritti o riportati con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato di stima in atti.

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia (con particolare riferimento alla legge 47/85 come modificata ed integrata dal Dpr 380/2001, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex DM 32/2015" – pubblicato sul sito www.astetelematiche.it – ed a quelle indicate nei paragrafi successivi), con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

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

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it

***

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: € 90.000,00--
OFFERTA MINIMA: €. 67.500,00--
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00--

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 25 gennaio 2027 (25.01.2027) ore 12,00

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 26 gennaio 2027 (26.01.2027) ore 16,00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Torino, Via Moretta 2, piano rialzato, c/o il delegato Avv. Alessandra VACCA

Data e ora termine delle operazioni di vendita in caso di gara: 29 gennaio 2027 ore 16,00 (29.01.2027 ore 16,00 salvo autoestensione)

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

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

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT93P0326830370052577522690
Conto corrente della procedura esecutiva immobiliare c/o Banca Sella intestato a: **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 44/2026 R.G.E.**

GESTORE DELLA VENDITA: **Gruppo Edicom S.p.A. - www.asteannunci.it**

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

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

- A -
CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.
Chiunque, eccetto il/i debitore/i e fatti salvi divieti *ex lege*, può partecipare alla vendita.
L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso.

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA
L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@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 delle Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione.
Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 ("*Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta*"), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.
Quanto a ciò si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.
L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.
Una volta inviata l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile

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

modificarla o cancellarla.
Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:
= il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;
= in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15. Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.
L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12,00 del 25.01.2027.
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 delibazione 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;

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

= copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;
= copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata".
I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

Indicazioni particolari:
= se l'offerente è **minorenne,** l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto **incapace,** l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale.
= gli **avvocati** possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.. Si precisa fin d'ora che nel caso di offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

A.4 – CAUZIONE
La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Banca Sella S.p.A., le cui coordinate sono: **IT93P0326830370052577522690** intestato a: **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 44/2026 R.G.E.**
La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro le ore 12.00 del giorno di presentazione delle offerte.
Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione "Versamento cauzione" e nessun'altra indicazione.
La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.
Il mancato accredito del bonifico nei termini indicati è causa di inammissibilità dell'offerta.
Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita, al netto di eventuali oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.
Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccreditata la cauzione in caso di mancata 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

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

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via email ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.
Al Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (scala C, 4° piano – stanza n. 41102 nei seguenti giorni ed orari: lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 **previo necessario appuntamento telefonico al n. 011/4329609**) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme. E' possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

A.7 – CUSTODIA

IVG

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino con uffici in Torino, corso Francia 81 (tel. 011482822; email: richieste.visite@ivgpiemonte.it; sito internet www.astagiudiziaria.com).
Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.
Le visite dell'immobile potranno essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode, previa fissazione dell'appuntamento con l'IVG.

- B –

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato, Avv. Alessandra VACCA, presso il proprio studio, in Torino, Via Moretta 2, piano rialzato.
Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio studio in Torino, Via Moretta n. 2. Ricevimento pubblico solo previo appuntamento da richiedersi inviando mail all'indirizzo: alessandravacca1975@gmail.com avendo cura di indicare il numero della procedura.

B.2 – OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero al normale indirizzo di "posta elettronica certificata" utilizzato per presentare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.
L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno **26.01.2027 alle ore 16,00.**
Il professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle offerte.
Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.
In caso di unica offerta valida si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c..
In caso di pluralità di offerte valide, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base di gara, dal valore dell'offerta

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

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 26 gennaio 2027 alle ore 16,00 (26.01.2027) e seguenti, ovvero al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio, il giorno 29 gennaio 2027 (29.01.2027)**; 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 29 gennaio 2027 alle ore 16,00. In caso di unico offerente ovviamente l'aggiudicazione avverrà al termine dell'apertura buste in data 26.01.2027.**
L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.
Tutti i partecipanti riceveranno, dal gestore della vendita telematica, comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

B.3 – DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE E DELL'AGGIUDICATARIO
L'aggiudicatario, entro il versamento del saldo prezzo, dovrà dichiarare:
a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;
b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio);
c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio (si veda il punto B.5 per il dettaglio);

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO
L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta.
In caso di mutuo fondiario, l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare nel mutuo fondiario e pertanto, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore fondiario dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati:
= sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo;
= sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).
SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO: l'aggiudicatario che intenda, ai sensi

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

dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.
SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:
L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Torino) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.
L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il relativo conteggio sarà inviato a cura del Professionista Delegato all'aggiudicatario all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per il deposito della busta telematica a partire dal quindicesimo giorno successivo all'invio da parte dell'aggiudicatario medesimo delle necessarie dichiarazioni riguardanti l'eventuale pagamento del saldo prezzo tramite mutuo e/o delle eventuali agevolazioni fiscali per l'ottenimento dei benefici prima casa e dello stato civile. Il termine di 15 giorni è puramente indicativo e non vincolante per il delegato. Il tutto fatti salvi eventuali conguagli a conclusione della procedura.
Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i cui oneri sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal professionista delegato.
L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.
In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..
L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

B.5 – DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)
Ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., **nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza**, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI
Unitamente alla dichiarazione di cui sopra, il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica cd. antiriciclaggio di cui sopra.

B.7 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO
Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/) o essere richiesto al custode.

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

* * * *

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

= almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.torino.it; www.asteannunci.it;

Si comunichi il presente avviso alle parti.

Torino, 12 ottobre 2026

Il professionista delegato

Avv. Alessandra VACCA

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