Cristina Lanzo
Dottore Commercialista
Consulente Tecnico del Giudice
P.zza A. Peyron 28
10.143 TORINO
Tel.: 011482960 - 0114373060
Fax: 011489699
E mail: c.lanzo@studiolanzo.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

VERBALE DI UDIENZA

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 666/2023**

Promossa **da Condominio Corso Giulio Cesare 78 contro ESECUTATA AAA**

Addì 22 settembre 2026 alle ore 15.01 presso lo Studio del professionista delegato in Torino Piazza Peyron 28, tramite la piattaforma di www.spazioaste.it avanti la Dottoressa Cristina Lanzo delegata dal G. E. dr.ssa Ivana PEILA con ordinanza di delega del 7 aprile 2026, avente ad oggetto la piena proprietà dei seguenti immobili:

IN PIENA PROPRIETA' NEL COMUNE DI COLLEGNO via Pian del Lot 7, frazione Savonera, al piano primo (2° p. f.t.) in un edificio a 4 piani, (n. 2 a uso abitazione e n. 1 a uso sottotetto) piano fuori terra, n. 1 adibito a cantine e autorimesse piano interrato:

un appartamento, della superficie commerciale di mq. **118,90,** con accesso dal vano scale condominiale, composto da due camere, salotto con angolo cucina, n. 2 bagni, ingresso, ripostiglio e un balcone, con annesso **locale sottotetto** al piano 2° (3° p.f.t.) e **locale cantina** al piano interrato. Il tutto identificato con la lettera "C" (l'alloggio e il sottotetto) e con il numero romano "XX" (la cantina) nelle planimetrie dei rispettivi piani allegate al regolamento di condominio.

Coerenze:

per l'alloggio: vano scale, pianerottolo, vano ascensore, alloggio sub. 17, area condominiale a tre lati;

per il sottotetto: area condominiale a tre lati, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, altro locale sottotetto del sub. 17;

per la cantina: cantina del sub. 9, corridoio comune, area condominiale.

Sono comprese, pro quota, le ragioni di comproprietà sulle parti dello stabile compendiante la

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

porzione immobiliare staggita, che sono da ritenersi comuni tra più condomini per legge, uso e destinazione e consuetudine, nonché ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile.

Dati Catastali

L'unità è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Collegno come segue:

foglio 1 particella 751 sub. 18, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 759,19 Euro, indirizzo catastale: via Pian del Lot n. 7, piano: 1, derivante da accatastamento del 30/06/1995, pratica DOCFA n. 1518/95, in atti dal 04/09/1995 prot. n. 4609/1995, eseguita per nuova costituzione

Regolamento condominiale

Il fabbricato compendiante l'immobile staggito è disciplinato da regolamento di condominio depositato con verbale a rogito del notaio Agostino REVIGLIONO di Torino (TO) in data 17.07.1997, registrato a Torino il 30.07.1997 al n. 21815.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 63 nelle norme di attuazione del Codice Civile, l'aggiudicatario è obbligato per le spese condominiali dell'esercizio in corso e del precedente.

Situazione occupazionale

L'alloggio è vuoto da tempo ed il Giudice dell'Esecuzione ha già emesso l'ordine di liberazione a mezzo del custode (con spese a carico della procedura), nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c...

Vincoli giuridici

Dalla perizia di stima agli atti si rileva che: "*L'edificazione del fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è avvenuta in virtù della convenzione edilizia stipulata con atto ricevuto dal notaio Agostino Revigliono di Torino in data 04/10/1993, repertorio numero 68781/33475, registrato a Torino il 19/10/1993 al n.28938, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 26/10/1993 ai numeri 26411/18483*

La suddetta convenzione è stata dichiarata decaduta dal Comune di Collegno con successiva convenzione edilizia stipulata con atto ricevuto dal notaio Riccardo Cinque in data 22/04/2004,

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

repertorio numero 8325/2440, registrato a Torino il 05/05/2004 al numero 773 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 06/05/2004 ai numeri 21092/14058, per la cessione in diritto di proprietà delle aree sulle quali è stato edificato il detto fabbricato. La durata della convenzione edilizia risulta essere stata fissata in 30 anni decorrenti dalla data di stipulazione della convenzione originaria pertanto l'efficacia delle disposizioni ivi contenute ha termine il 19/10/2023."

Situazione urbanistica ed edilizia

Dalla perizia di stima dell'ing. Diego Paltanin del 02/03/2026, agli atti, si rileva che "

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. C/93/00335 e successive varianti, intestata a XXXXXXXXXX YYYYYYY OMISSIS sss., con sede in Torino,, per lavori di costruzione di edificio a civile abitazione di tre piani fuori terra e autorimesse interrate, presentata il 03/08/1992 con il n. 92/00652 di protocollo, rilasciata il 02/11/1993 con il n. C/93/00335 di protocollo, agibilità del 29/09/1998 con il n. 43/95 di protocollo

Concessione edilizia in variante N. C/94/00418, intestata a XXXXXXXXXX YYYYYYY OMISSIS sss., con sede in Torino,, per lavori di variante a concessione edilizia n. 335 del 02.11.1993 per costruzione di edificio a civile abitazione di tre piani fuori terra e autorimesse interrate, presentata il 29/07/1994 con il n. 94/00593 di protocollo, rilasciata il 30/09/1994 con il n. C/94/00418 di protocollo, agibilità del 29/09/1998 con il n. 43/95 di protocollo

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona identificata come ambito normativo "case basse"

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) modifica dell'assetto planimetrico dell'alloggio a piano 1° per intervenuta demolizione e nuova costruzione

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

di tramezzi divisori con diversa distribuzione dei locali interni; 2) modifica dell'assetto planimetrico del sottotetto a piano 2° per intervenuta costruzione di tramezzi divisori con suddivisione dell'unico locale originario in più locali; è stato altresì realizzato un locale servizio igienico; 3) diversa realizzazione delle aperture a tetto al piano sottotetto con realizzazione di n. 4 lucernari in luogo dei n. 2 originariamente previsti a progetto. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica edilizia di SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria ex art. 36 bis comma del D.P.R. 380/2001 per modifiche interne e di facciata e strutturali: €.4.000,00 (...)

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità tra lo strato di fatto dei luoghi e la planimetria catastale depositata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di planimetria catastale aggiornata previa regolarizzazione edilizia

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Presentazione di planimetria catastale aggiornata previa regolarizzazione edilizia: €.600,00 (...)

***CONFORMITÀ URBANISTICA:** L'immobile risulta conforme.*

***CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ*

ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative ai vari impianti presenti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, adduzione gas

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

naturale) (normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

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 agli atti non risulta se l'immobile oggetto di vendita sia dotato del detto attestato.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. **La vendita è soggetta ad imposta di registro.**

Sono presenti tramite la piattaforma di www.spazioaste.it di l'avv. Maria Grazia Ferraris per il Condominio di CORSO GIULIO CESARE 78 Torino.

A questo punto la Dott. Cristina Lanzo, delegato alle operazioni di vendita,

premesso

- che l'avviso di vendita di immobile senza incanto è stato notificato a mezzo pec alle parti e pubblicato sul portale delle vendite pubbliche in data 16/05/2026;
- che l'avviso di vendita di immobile senza incanto, il suo estratto, unitamente alla perizia è stato pubblicato sui siti www.astelegale.net e www.tribunale.torino.it in data 25/06/2026,
- che l'avviso di vendita di immobile senza incanto, il suo estratto, unitamente alla perizia è stato pubblicato sul sito www.astegiudiziarie.it in data 26/05/2026,

rileva

che la gara non può avere luogo in quanto, come da separato verbale, non sono pervenute offerte telematiche nel termine del 21 settembre 2026 ore 12,00 indicato nell'avviso di vendita,

che non sono state depositate istanze di assegnazione.

Il Professionista Delegato Dott. Cristina Lanzo

Visti gli artt. 591 co. 2 e 569 co. 3 c.p.c.;

Ritenuto si debba fissare ai sensi dell'art. 569 co.3 c.p.c. nuova udienza di vendita senza incanto;

Visti gli artt. 570 e seguenti del c.p.c.;

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

A parziale modifica dell'avviso di vendita in atti;

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015

per il giorno 18 dicembre 2026 ore 16.00 in Torino Piazza A. Peyron 28 tramite la piattaforma www.spazioaste.it dell'immobile sopra menzionato e come meglio descritto nell'avviso di vendita del 2 maggio 2026 e nella perizia di stima agli atti alle seguenti

PREZZO BASE LOTTO UNICO: €. 130.000,00 (centotrentamila/00)

OFFERTA MINIMA LOTTO UNICO: €. 97.500,00 (novantasettemilacinquecenteo/00)

RILANCIO MINIMO LOTTO UNICO IN CASO DI GARA €. 3.000,00 (tremila/00)

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento d'importi con decimali.

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 17 DICEMBRE 2026 ore 12.00;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 18 DICEMBRE 2026 ore 16.00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Torino Piazza A. Peyron 28

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT42E 02008 01113 00010 74319 84

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

PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON È PREVISTO E NON È 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.

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

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

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

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 12.00 del 17 DICEMBRE 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;

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

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 UNICREDIT s.p.a. le cui coordinate sono **IBAN: IT42E 02008 01113 00010 74319 84, intestato a Tribunale di Torino Esecuzione immobiliare n. 666/2023.**

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato

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

sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno di presentazione delle offerte.

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

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

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

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

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

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

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.

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

A.7 – CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia **all'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino** (tel. 011482822; email: richieste.visite@ivgpiemonte.it).

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.

La richiesta di visita potrà essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.

Le visite degli immobili potranno essere fissate 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.

- 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, Piazza A. Peyron 28.**

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, Piazza A. Peyron 28.

B.2 – OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

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

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 **18 dicembre 2026 alle ore 16.00.**

Il professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle offerte.

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c..

Nel caso non vengano presentate né offerte né istanze di assegnazione verrà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'articolo 631 c.p.c. o dell'articolo 164 bis disp att. 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.

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

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 18 dicembre 2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà il giorno 21 dicembre 2026 alla stessa ora**; 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 definitiva, stilando apposito verbale, all'udienza fissata il **21 dicembre 2026 dopo l'epilogo della gara.**

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

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

B.3 DICHIARAZIONI 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 e/o autocertificazione);

c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio

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

B.4 VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO.

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in unica soluzione **entro il termine indicato nell'offerta.** Il residuo prezzo deve essere versato nel temine di cui sopra tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.

In caso di **mutuo fondiario,** nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore dovrà depositare presso il delegato, tramite pec, 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).

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 385/93, subentrare nel contratto di mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, e comunque **in caso di mancanza di creditore fondiario**, 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.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il relativo conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal

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

professionista delegato a mezzo email.

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 e/o di mancato deposito della dichiarazione antiriciclaggio, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c. p. c.. In caso di mancato o insufficiente pagamento delle spese non si procederà alla predisposizione del decreto di trasferimento.

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

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

l'informativa per il trattamento dei dati personali che l'aggiudicatario dovrà far pervenire sottoscritta con il proprio consenso.

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.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso, omesso in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente, o del creditore fondiario se intervenuto, sarà:

(a) pubblicato sul portale delle vendite pubbliche almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita

(b) almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, pubblicato unitamente al suo estratto e alla relazione peritale sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net e www.tribunale.torino.it.

Il professionista delegato,

DISPONE

come da delega in atti, che il creditore procedente, o il creditore fondiario se intervenuto, provveda al pagamento del contributo unificato di € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita e trasmetta al sottoscritto delegato i documenti necessari per attestare l'avvenuto pagamento almeno 60 giorni prima dell'udienza di vendita.

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute, e le eventuali istanze di assegnazione e di dare i provvedimenti conseguenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Il Dottore Commercialista Delegato
Dott. Cristina Lanzo

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