

Avvocato Claudia GUZZO
via Peyron 19
10143 TORINO
tel. 011 485332
claudiaguzzo@avvocatoguzzo.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 561/2025**

Il professionista delegato, avvocato Claudia Guzzo, con studio in Torino, via Peyron 19, nominato dal G.E. dottoressa Simona Gambacorta, con ordinanza del 10 marzo 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, della piena proprietà del seguente immobile:

LOTTO UNICO

nel comune di Mompantero, frazione Seghino 2, un fabbricato di civile abitazione della superficie commerciale di 160,42 mq, a due piani fuori terra oltre a un piano sottotetto, composto da: al piano terreno, cucina-soggiorno, ripostiglio, wc e cantina; al primo piano, tre camere, bagno e disimpegno e un balcone lato strada; al piano sottotetto, soppalco su camere lato est, zona locale sottotetto con wc e balcone lato strada.

Il primo piano è collegato al piano terra da una scala interna in legno, mentre al soppalco e al locale sottotetto si accede tramite una scala a pioli.

Si vende unitamente all'abitazione un appezzamento di terreno in pendenza, della superficie catastale di 327 mq, posto di fronte alla stessa, in adiacenza alla strada, sul quale transita la strada sterrata di accesso alla borgata, per cui la superficie netta si riduce a 240 mq.

All'interno di detto terreno è presente una piccola baracca in struttura mista di lamiera e legno, posta a ridosso di un muro in pietre.

Unitamente alla casa si vende anche un magazzino per deposito di attrezzi/box, della superficie di 37,38 mq.

Questo magazzino è situato in prossimità dell'abitazione, sul lato est della stessa; ha accesso diretto dal sedime stradale sterrato ed è edificato in parte fuori terra e in parte, nel versante a monte, in terra. La sua altezza interna è di 2,15 m.

Coerenze del fabbricato di civile abitazione: a sud - est mappale fg. 38 n. 570 (medesima proprietà), a nord-ovest porzione di area individuata al Catasto Fabbricati al fg. 38 n. 710 sub. 1 BCNC (medesima proprietà) e altro fabbricato individuato al Catasto Terreni al fg. 38 n. 692, a nord-est altro fabbricato e area pertinenziale individuati al Catasto Terreni al fg. 38 n. 725, a sud-est porzione di area individuata al Catasto Fabbricati al fg. 38 n. 710 sub. 1 BCNC (medesima

proprietà).

Coerenze del terreno Coerenze: a sud - ovest mappali fg. 38 nn. 567 e 573, a nord-ovest "strada comunale del Seghino", a nord mappale fg. 38 n. 692 e 710 (medesima proprietà), a sud-est mappale fg. 38 n. 569.

Coerenze del magazzino: a quattro lati mappale fg. 38 n. 710 sub. 1 BCNC (medesima proprietà).

DATI CATASTALI

Detti locali risultano così censiti al N.C.E.U. del Comune di Monpantero:

fabbricato di civile abitazione: foglio 38 particella 710 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 210,71 euro; indirizzo catastale: Frazione Seghino Inferiore, piano: T-1, derivante da variazione toponomastica del 10/11/2016 prat. n°TO0380745 in atti dal 10/11/2016 - variazione toponomastica d'ufficio (n°160302.1/2016); variazione del 09/11/2015 - ins. in visura dati di superficie; costituz. del 18/05/2004 prat. n°TO0279132 in atti dal 18/05/2004; Il **terreno** al catasto terreni al **Foglio 38 particella 570** (catasto terreni), qualità/classe sem. irr. arb., superficie 327 mq, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 0,84 €, derivante da impianto meccanografico del 01/06/1976;

il **magazzino**: **foglio 38 particella 710 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 27 mq, indirizzo catastale: frazione Seghino Inferiore, piano: T-1, derivante da variazione toponomastica del 10/11/2016 prat. n°TO0380745 in atti dal 10/11/2016 - variazione toponomastica d'ufficio (n°160302.1/2016); variazione del 09/11/2015 - ins. in visura dati di superficie; costituzione del 18/05/2004 prat. n°TO0279132 in atti dal 18/05/2004.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto, architetto Giorgio Tarditi, a pag. 10) gli immobili risultano non conformi ma regolarizzabili. In particolare, il fabbricato di civile abitazione ha una diversa distribuzione interna e altezze difformi; il basso fabbricato riporta dimensioni in pianta non conformi e l'apertura non corrispondente nelle dimensioni. Sarà pertanto da presentare, successivamente alla regolarizzazione, una pratica tipo "DOCFA" all'Agenzia delle Entrate - Torino territorio (costo stimato in 1.500 Euro circa).

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto, architetto Giorgio Tarditi) risultano le seguenti

PRATICHE EDILIZIE

Licenza N. 65/1976, per lavori di sistemazione a costruzione esistente in Frazione Seghino, presentata il 22/09/1976 con il n. 1549 di protocollo, rilasciata il 27/10/1976 con il n. 65/1976 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a immobile fg. 38 n°710 sub. 2. Negli archivi comunali dalla

quale non risulta presente il fine lavori e l'agibilità.

Concessione edilizia **N. 11/1981**, intestata a XXXXXXXXXXXXX per lavori di costruzione di magazzino interrato da adibire a deposito attrezzi agricoli, presentata il 02/04/1981 con il n. 476 di protocollo, rilasciata il 25/05/1981 con il n. 11/1981 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a immobile fg. 38 n°710 sub. 3. Non risultano il fine lavori e l'agibilità

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile oggetto di esecuzione presenta le seguenti irregolarità edilizie:

dal confronto tra la situazione rilevata durante il sopralluogo del 24.11.2025 e gli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia n°65 del 27.10.1976 (abitazione) riscontrando le seguenti difformità edilizie: - modifica distribuzione interna piano terreno e piano primo; - presenza di wc al piano terreno e primo senza areazione; - camere al piano primo con superficie aerilluminante minore di 1/8; - riduzione delle altezze interne al di sotto dei minimi previsti dal D.M. 05.07.1975 per il piano terreno e per la quasi totalità del piano primo; - con accesso da scala a pioli presenza di soppalco sulle camere al piano primo lato est e di locale sottotetto sulla camera fronte sud; - rialzo copertura fabbricato sul sottotetto fronte sud. Rispetto alla Concessione Edilizia n°11 del 25.05.1981 (magazzino) le difformità consistono: - nella modifica della lunghezza entro terra del locale che è stata portata da circa m 4,20 previsti in progetto a circa m 7,70 determinando un'ampliamento della superficie in pianta; - ampliamento della porta di ingresso sul fronte principale; - su parte della copertura piana del magazzino è inoltre presente un piccolo pergolato realizzato con struttura metallica tipo tubo-giunti non autorizzato. Per quanto riguarda il terreno pertinenziale si rileva la presenza: - lungo quasi tutto il perimetro di una recinzione parte con paletti in ferro e rete metallica, con un cancello di ingresso in ferro, e parte in paletti di legno con tesatura di fili di ferro; di baracca di piccole dimensioni con elementi di lamiera/legno/ecc... Per tutte le opere riguardanti il terreno pertinenziale non risultano presenti titoli edilizi abilitativi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di opportuni titoli abilitativi CILA, SCIA, PdC (art. 6 bis, art. 34, art. 34 bis, art. 34 ter, art. 36, art. 36 bis e art. 37 del DPR 380/2001 s.m. e i.), in funzione delle varie tipologie di sanatorie e dei diversi periodi in cui sono stati eseguiti i lavori, per: - diversa distribuzione interna piano terreno e piano primo; - irregolarità igienico-sanitarie di areazione dei servizi igienici e delle camere al piano primo; - riduzione delle altezze interne sotto i minimi previsti dalla normativa vigente; - l'innalzamento di parte della copertura del fabbricato principale; - l'ampliamento del magazzino; - le opere esterne (pergolati, recinzione, cancelli, baracche, ecc.). Per quanto riguarda l'ampliamento del magazzino in struttura di cemento armato (posto contro e sottoterra) e per eventuali altre opere riguardanti le strutture portanti del fabbricato principale eseguite in difformità/assenza dal progetto, dovranno essere eseguite le verifiche strutturali, presentate le "denunce postume" ed eventualmente eseguite le opere di adeguamento. Si ricorda che gli immobili, essendo parte in zona "A7" (Fraz. Seghino) - nucleo rurale di interesse ambientale, dichiarato nel complesso zona di recupero e in vincolo art. 24 L.R. 56/77 e smi, con conservazione dei caratteri - risulta soggetto alle prescrizioni del comma 7, art. 49, della L.R. 56/77 e dovrà ottenere il "... parere vincolante di cui all'articolo 7 della legge regionale 1° dicembre 2008, n. 32 (Provvedimenti urgenti di adeguamento al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 ") ove non sussistano vincoli che richiedano autorizzazione ai sensi dell' articolo 146 del d.lgs. 42/2004 ...". Si precisa che viste le diverse tipologie di opere abusive riscontrate e il possibile diverso periodo di esecuzione delle opere in zone soggette sia a vincolo ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 che ai sensi dell'art. 10 della legge n. 353/2000 e smi non è possibile garantire che tutti gli interventi abusivi riscontrati possano ottenere il rilascio di titoli edilizi in sanatoria e non debbano viceversa essere eseguite opere di demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi o nel caso se ne prospetti l'opportunità/convenienza l'applicazione della cosiddetta "fiscalizzazione".

I costi per la regolarizzazione sono stati stimati dal tecnico del Giudice in euro 20.000,00.

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.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo le risultanze del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, rilasciato dal del Comune di Mompantero il 26 novembre 2025 in atti, i terreni oggetto

del presente avviso ricadono in fascia di rispetto stradale di cui al DM 1404/68; sul mappale lo s.u.e. indica la presenza di sedime stradale esistente; ricompreso nel catasto soprassuoli percorsi da incendi, incendio dell'ottobre 2017, con i vincoli di cui all'art. 10 della legge n. 353/2000 e smi. Le strade di accesso non sono tenute aperte e sgomberate nel periodo invernale e i nuclei rurali spesso non dispongono dei servizi di urbanizzazione.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

ULTERIORI PRECISAZIONI

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

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

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

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: € 24.000,00

OFFERTA MINIMA: € 18.000,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 13 luglio 2026 ore 12:00 con le precisazioni di cui infra;

apertura delle buste 14 luglio 2026 ore 10.00;

inizio dell'eventuale gara: 14 luglio 2026 immediatamente dopo l'esame delle offerte;

termine dell'eventuale gara: 17 luglio 2026 alla stessa ora dell'inizio della gara;

udienza per l'eventuale aggiudicazione definitiva: 17 luglio 2026 immediatamente dopo l'epilogo della gara.

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: presso lo studio del professionista delegato in Torino, via Peyron 19

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT07T0623001003000041062096, conto corrente intestato a "Esecuzione Immobiliare NERGE 561 2025" (banca Credit Agricole CARIPARMA)

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

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

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.

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

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

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

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

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

1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;
2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui infra);

3. invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita è pubblicato il “**Manuale utente per l'invio dell'offerta**” messo a disposizione dal Ministero 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 modificarla o cancellarla.

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

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

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

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12 del giorno precedente 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 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;
- = 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 sopra indicato.

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

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

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

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

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

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

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando “Pagamenti di marche da bollo digitali” e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

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

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI

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

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

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

A.7 – CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia 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.

- B -

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio, in Torino, via Peyron 19 .

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 lo studio del professionista delegato dal lunedì al venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,30.

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 quello sopra indicato.

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

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

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

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base di gara, dal valore dell'offerta dichiarata migliore.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale della presentazione dell'offerta.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, o al migliore offerente per l'ipotesi di mancata adesione alla gara, anche qualora questi non si colleghino al portale nel giorno fissato per la vendita.

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

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà durata di giorni 3 (tre) e avrà, quindi, **inizio al termine dell'esame delle offerte telematiche e si concluderà tre giorni dopo tale inizio**; in caso di rilancio presentato nei 3 (tre) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 3 (tre) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione.

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 o in quello indicato dal delegato in caso di gara.

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

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

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

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

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

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

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

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

Ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., **nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza**, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della

responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

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

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

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

* * * *

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

= almeno 45 giorni prima della 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.

Torino, 17 marzo 2026

Il professionista delegato