

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 779/2024** il professionista delegato Avv. Alberto Frasca, con studio in Torino, Corso Matteotti n.42, nominato dal G.E. dr.ssa Jolanda Noli con ordinanza in data 15 gennaio 2026,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA
LOTTO DODICI E QUATTORDICI

ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, della piena proprietà dei seguenti immobili, in perizia suddivisi in originari 21 lotti, per i residui 15 lotti attualmente in vendita, ubicati nel complesso edilizio sito in Moncalieri (TO), Via Montenero ai civici nn. 18/4-5-6-6A, costituito da corpo di fabbrica residenziale elevato a 6 piani fuori terra, oltre basso fabbricato destinato ad autorimesse private. L'edificio è dotato di impianto di ascensore per ognuna delle tre scale e non dispone del servizio di portineria.

LOTTO DODICI

In Comune di Moncalieri (TO), via Montenero n.18/6A, al piano terreno (1° f.t.), con accesso dal cortile comune, **autorimessa privata** alle coerenze: unità sub. 38, cortile comune, unità sub. 36, particella 1552 del Foglio 23, salvo altre.

DATI CATASTALI

Al C.F.: foglio 23 particella 1502 sub. 37, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 m², rendita 115,69 Euro, indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6A, piano: T,

CONFORMITA' CATASTALE:

L'unità risulta catastalmente conforme. Si segnala in ogni caso che resteranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile si trova nella detenzione del custode giudiziario ma l'O.D.L. non è ancora stato emesso. In ogni caso il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c.. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura. Per le ulteriori informazioni, si rinvia al paragrafo relativo alle condizioni comuni a tutti i lotti.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Nessuna difformità. 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

Per le ulteriori informazioni, si rinvia al paragrafo relativo alle condizioni comuni a tutti i lotti.

LOTTO QUATTORDICI

In Comune di Moncalieri (TO), via Montenero n.18/6A, al piano terreno (1° f.t.), con accesso dal cortile comune, **autorimessa privata** alle coerenze: particelle 423 e 1599 del Foglio 23, unità sub. 61, cortile comune, unità sub. 59, salvo altre.

DATI CATASTALI

Al C.F.: foglio 23 particella 1502 sub. 60, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 60 m², rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Via Montenero n. 18/6A, piano: T

CONFORMITA' CATASTALE:

Fermo restando che, all'attualità, l'immobile risulta catastalmente conforme all'effettivo stato dei luoghi, tenuto conto delle importanti difformità edilizie di cui infra sarà necessario, in ogni caso, attendere formale riscontro da parte del Comune di Moncalieri relativamente alla possibilità o meno di sanatoria dello stato di fatto e, in caso negativo, provvedere alla presentazione di pratica di variazione catastale per esatta rappresentazione dei luoghi conformemente a quanto verrà impartito dall'amministrazione comunale. Tenuto conto dell'indeterminatezza persistente all'attualità, il CTU ha devalutato il valore di mercato.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile si trova nella disponibilità del Custode e l'O.D.L. è stato emesso dal G.E. con provvedimento in data 6 febbraio 2026. In ogni caso il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c.. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito con lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo, si è accertato quanto segue: - realizzazione di varco con porta verso altra proprietà; - generalizzato diverso dimensionamento del locale, la cui superficie interna risulta inferiore rispetto allo stato licenziato, in particolare per quanto attiene allo sviluppo del lato quotato mt. 8,09 negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo, in luogo di mt. 7,64 circa rilevati in loco, per una differenza in difetto di circa mt. 0,45.

Si precisa inoltre che, per quanto attiene alla Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71384 del 18/12/2015, tenuto conto che gli elaborati grafici allegati non sono conformi allo stato dei luoghi,

questa è da ritenersi a tutti gli effetti inefficace limitatamente a detta unità. Fermo restando che l'apertura di detto varco non può essere sanata e pertanto si dovrà prevedere al tamponamento dello stesso, relativamente all'ulteriore abuso, tenuto conto che tale incongruenza, di fatto, si ripercuote su tutto il lato ovest del basso fabbricato ad uso autorimesse, nonché del fatto che l'intervento edilizio di originaria costruzione è stato attuato in forza di Piano di Edilizia Convenzionata (P.E.C.), ai fini della regolarizzazione l'avente titolo dovrà interpellare l'amministratore in modo tale che questi provveda alla presentazione di progetto unitario a livello condominiale corredato di opportuni elaborati grafici e documentazione tecnica, affinché il Comune di Moncalieri possa esprimersi in merito ad un'eventuale pratica di sanatoria ovvero fiscalizzazione, con conseguente determinazione degli oneri derivanti, fermo restando che, in caso di provvedimento avverso, ci si dovrà attenere a quanto impartito dal competente ufficio tecnico.

In considerazione di quanto sopra all'attualità lo scrivente non si può esprimere circa l'importo di spesa ai fini della regolarizzazione fermo restando che, per quanto possibile, di tanto verrà tenuto debito conto nel ricercato valore di mercato.

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.

Per le ulteriori informazioni, si rinvia al paragrafo relativo alle condizioni comuni a tutti i lotti.

CONDIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI

REGIME FISCALE

Si precisa che, ricorrendone i presupposti, la presente vendita sarà assoggettata ad IVA, con le ordinarie aliquote di legge.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Le vendite vengono fatte sotto l'osservanza del Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Diego Pastore di Torino del 10/03/2016 rep. 45554/5716, registrato a Torino 1 il 23/03/2016 al n. 6013.

VINCOLI

I trasferimenti saranno fatti ed accettati con espresso richiamo e sotto l'osservanza

- della Convenzione Edilizia per attuazione PEC stipulata a favore del Comune di Moncalieri con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 12/07/2011 rep. 12482/8564, trascritto a Torino 2 il 25/07/2011 ai nn. 31696/20216, modificata con atto del medesimo Notaio del 05/04/2019 rep. 24632/18421, trascritto a Torino 2 il 16/04/2019 ai nn. 15580/10857;
- nonché della Costituzione di vincolo a favore del Comune di Moncalieri stipulato con atto a rogito

Notaio Leonardo De Luca di Torino del 10/02/2012 rep. 13225/9159, registrato a Torino il 10/02/2012 al n. 1024, portante vincolo di non abitabilità del piano sottotetto e dei vani scala perennemente.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Arch. Maurizio Orazi) il fabbricato ricomprendente tutti gli immobili in questione risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

PRATICHE EDILIZIE

Permesso di Costruire n. 478/2011 del 16/05/2012;

- Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire ex art. 23 D.P.R. 380/2001 prot. 59801/2011 del 23/12/2011;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 in variante alla suddetta DIA, prot. 39293/2015 del 08/07/2015, con relativa comunicazione di fine lavori del 17/07/2015;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art. 22 D.P.R. 380/2001 prot. 73375/2015 del 30/12/2015.

Risultano inoltre presentate:

- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71384 del 18/12/2015 relativamente a tutte le autorimesse al piano terra, nonché altre unità immobiliari non oggetto della presente;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 41886 del 09/08/2021 a seguito della quale il competente ufficio, con comunicazione prot. 57721 del 26/10/2021, ne dichiarava l'inefficacia;
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot. 71636 del 28/12/2021 relativamente alle unità immobiliari distinte al Foglio 23, particella 1502, subb. 2, 3, 10, 11, 16, oltre ad altre non oggetto della presente.

Si precisa che, successivamente alla presentazione delle suddette S.C.A., ad eccezione come sopra specificato di quella prot. 41886 del 09/08/2021, non risultano presenti nei fascicoli edilizi provvedimenti avversi da parte dell'amministrazione comunale.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione pubblicata sul sito internet del Comune di Moncalieri, lo stabile ricomprendente l'unità in questione risulta ricadere in Zona Bpr1* - Aree a preminente destinazione produttiva esistenti, con propensione alla trasformazione da attività strettamente produttiva ad attività residenziale, terziaria, espositiva, direzionale e ricettiva.

CONFORMIA' EDILIZIA: si rimanda a quanto indicato per ogni singolo lotto.

CONFORMITA' CATASTALE: si rimanda a quanto indicato per ogni singolo lotto.

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 tutti gli immobili oggetto dei ventuno lotti in vendita non sono dotati di detto attestato.

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.

MUTUO FONDIARIO

Tutti i lotti sono gravati da mutuo fondiario. Si legga infra (punto B.4) per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario.

Tutti gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. Sono inoltre ricompresi nella vendita i diritti di comproprietà sull'area e sulle parti comuni e separatamente inalienabili dei fabbricati di cui fanno parte, ai sensi di legge e in conformità al regolamento di condominio esistente sopra citato.

Le presenti vendite non sono soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potranno essere revocate 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 degli immobili 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 di ogni singolo lotto 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

LOTTO DODICI

PREZZO BASE: € 9.563,00

OFFERTA MINIMA: € 7.172,25

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 500,00

LOTTO QUATTORDICI

PREZZO BASE: € 17.438,00

OFFERTA MINIMA: € 13.078,50

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 16 NOVEMBRE 2026 ore 12:30, PER OGNI LOTTO, con le precisazioni di cui infra:

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 17 NOVEMBRE 2026 ore 16:00 (e a seguire il lotto successivo)

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: in Torino, C.so Matteotti n. 42 presso lo studio del delegato

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO (per ogni singolo lotto)

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT14C030480100000000097850 intestato alla procedura ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 779/2024, in essere presso Banca del Piemonte S.p.A.

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

certificata” dell'offerente.

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

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

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

Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 25 (“*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 il termine di presentazione delle offerte di cui sopra.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12,30 del giorno di cui sopra.

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

A.3 – CONTENUTO DELL’OFFERTA

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

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

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

- = copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;
- = copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;
- = copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;
- = copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;
- = copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o

da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;

= copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale “casella di posta elettronica certificata”.

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

Indicazioni particolari:

= se l'offerente è **minorenne**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto **incapace**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale.

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

A.4 – CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Banca del Piemonte S.p.A., alle coordinate **IBAN IT14C030480100000000097850 intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 779/2024**.

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 lotto...” e nessun'altra indicazione.

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

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

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

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

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

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

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

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI

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

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

A.7 – CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al sottoscritto Avv. Alberto Frascà (contattabile al SERVIZIO CUSTODIE ai seguenti recapiti: mail: fra.mor.servizi@gmail.com; telefono: 011.19.82.61.27). Le attività di custodia saranno svolte dal sottoscritto professionista anche avvalendosi di ausiliari. Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il professionista delegato ai sopra indicati recapiti 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.

N.B. Non potranno essere prese in considerazione richieste di visita provenienti da operatori professionali allorquando gli stessi dichiarino di agire per conto di altri soggetti, propri clienti.

Le richieste visita potranno essere effettuate utilizzando l'apposita funzione presente sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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, C.so Giacomo Matteotti n. 42.

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 in Torino, C.so Giacomo Matteotti n. 42, nei seguenti giorni ed orari: lun.-ven. ore 9:00-12:00/15:00-18,00.

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 17 NOVEMBRE 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.

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

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

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

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

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

vendita.

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

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà durata di giorni 3 (tre) e avrà, quindi, **inizio, il giorno 17 novembre 2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche e si concluderà dopo tre giorni (20 novembre 2026)**; 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, per ogni lotto, che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

All'esito della gara telematica relativa a ciascun lotto, si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata per il **giorno 20 novembre 2026 alle ore 16:00 o diverso orario conseguente all'estensione delle operazioni di gara.**

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 di ogni singolo lotto, dovrà versare il residuo saldo prezzo **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta.

PER IL CREDITORE FONDIARIO:

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore 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 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 conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal 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 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.

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge, almeno 50 giorni prima della data dell'asta:

= 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.tribunale.torino.it.

Torino, 31 luglio 2026

Il professionista delegato

Avv. Alberto Frascà