

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Procedura Esecutiva Immobiliare **R.G.E. n. 715/2025**

Il Professionista Delegato Avvocato Silvia Veronelli, con studio in Torino, Via Sagliano Micca n. 3, nominato dal G.E. Dott.ssa Anna Castellino, con ordinanza in data 26/06/2026,

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 fabbricato di civile abitazione sito in Via Celeste Negarville n. 31, scala D:

- Al piano sesto (settimo fuori terra), ALLOGGIO composto di camera, servizi e balcone, distinto con il n. 366 e colorato in giallo nella pianta del suddetto piano di cui alla planimetria allegata all'atto di deposito di planimetria ricevuto dal Notaio Dott. Marocco in data 02/07/1975, rep. 30672, registrato a Torino il 14/07/1975 al n. 19235.

Alle coerenze: cortile comune a due lati, appartamento 365, pianerottolo e vano scala comuni.

- Al piano sotterraneo un locale ad uso CANTINA, distinto con il n. 44 nella pianta del relativo piano sopra citata.

Alle coerenze: cantina 45, corridoio comune, cantina 43 e terrapieno.

DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Torino al Foglio 1473, Particella 60, Subalterno 17, Zona Cens. 3, Categoria A/3, Classe 6, consistenza 2 vani, rendita catastale €. 222,08 Via Negarville Celeste n. 31 scala D, piani S1-

6; precedente identificativo Foglio 111, Particella 148, Subalterno 17.

ATTO DI PROVENIENZA E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

L'immobile è pervenuto in capo al debitore esecutato in forza di compravendita a rogito Notaio Dott.ssa Ciluffo Francesca del 23/11/2001, Rep. 13337, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 24/11/2001 ai n.ri Reg. Gen. 47516, Reg. Part. 32121.

La vendita viene effettuata sotto l'osservanza dell'atto sopra citato nonché, come indicato in atto di provenienza, dell'atto a rogito Notaio Dott. Marocco del 12/05/1977, Rep. 40027, registrato a Torino il 01/06/1977 al n. 20459, nonché di tutti i patti e condizioni di cui all'atto Notaio Dott. Felice Rossi del 23/01/1981, registrato a Torino il 11/02/1981 al n. 8254 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 17/02/1981 ai n. 4723/3657.

Si richiama per diritti ed obblighi dei condomini sulle cose comuni e particolari, per vincoli o limitazioni all'uso dell'immobile in oggetto, il Regolamento di Condominio attualmente vigente trasmesso dall'Amministratore, che risulta approvato il 07/11/2005.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta non abitato, ma in possesso dall'esecutato.

Il GE ha disposto la liberazione dell'immobile a mezzo del Custode e con spese a carico della procedura, nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Ing. Arch. Davide Cristiano D'Adamo in data 06/05/2026 pagg. n.ri 5-8) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

Lo stabile compendiate l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato con licenza edilizia n. 441/72, prot. 273/71 e varianti 1973-1-30273 e 1983-1-

120086.

L'istanza di licenza di abitazione n. 1983-2-10059 non è stata rilasciata, in quanto sono state rilevate opere difformi dal progetto approvato (cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terreno, mancata esecuzione della scala aperta esterna verso l'unità immobiliare 14 e costruzione di terrazzo invece di balcone verso l'unità immobiliare 20) per le quali il Comune ha richiesto di presentare variante, che non risulta essere stata depositata.

In riferimento all'alloggio oggetto di vendita non risultano presentate pratiche.

CONFORMITA' EDILIZIA

Dall'analisi dello stato dei luoghi e dal confronto con gli elaborati depositati presso gli uffici comunali, il perito evidenzia le seguenti difformità:

- non è stato realizzato il piccolo ripostiglio previsto in prossimità dell'ingresso;
- l'antibagno risulta rappresentato in planimetria (con annotazione manuale), ma allo stato attuale non è presente;
- sul balcone è stato realizzato un ampliamento mediante la chiusura parziale dello stesso, con creazione di piccolo locale a uso ripostiglio, configurando un aumento di volume;
- è presente una veranda di circa 10 mq, non risultante negli elaborati grafici autorizzati.

Dalla documentazione progettuale esaminata emerge inoltre che il piano cantine risulta privo di compartimentazioni interne, atte a individuare e delimitare le singole unità di pertinenza. Pertanto, allo stato attuale, tale configurazione non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio, in quanto non consente l'identificazione puntuale delle singole cantine, né la verifica della loro rispondenza al progetto assentito.

L'immobile risulta commerciabile, in quanto realizzato con Licenza Edilizia e successive varianti sopra citate.

Tuttavia si evidenzia la presenza di difformità urbanistico-edilizia, consistente

in incremento volumetrico pari a circa 2 mc, realizzato in assenza di idoneo titolo abilitativo, intervento che avrebbe richiesto il rilascio di Permesso di Costruire. Ai fini della sanabilità, l'intervento risulta subordinato alla verifica della conformità alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché al rispetto dei requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'opera, ex art. 36-bis DPR 380/2001. In mancanza di tali presupposti, l'opera dovrà ritenersi non sanabile e pertanto soggetta a rimessa in pristino.

Analoghi interventi risultano su più unità del fabbricato, ma risulta necessario verificare la conformità edilizia del singolo intervento.

Le difformità sopra citate, riscontrate all'interno dell'unità immobiliare oggetto di vendita, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi rispetto alla planimetria depositata, in particolare mancata realizzazione del ripostiglio in ingresso e difforme configurazione dell'antibagno, risultano riconducibili a interventi di manutenzione straordinaria, pertanto regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria, quale CILA tardiva ex DPR 380/2001, precisando che la realizzazione dell'antibagno è comunque necessaria per il rispetto della normativa igienico sanitaria.

Per quanto attiene alla veranda si rileva che, secondo la normativa vigente del Comune di Torino, la realizzazione di tali opere risulta ammissibile anche in deroga agli indici di edificabilità previsti dal Piano, a condizione che venga presentato un progetto unitario, al quale devono uniformarsi tutte le successive chiusure; nel caso in oggetto il progetto unitario non è stato predisposto, pertanto le opere realizzate risultano difformi rispetto alle disposizioni urbanistiche e quindi soggette a provvedimenti sanzionatori, fino alla demolizione.

Per sanare la realizzazione, dopo la approvazione del Progetto Unitario, se la veranda già esistente risultasse conforme a tale Progetto, sarà necessario regolarizzare la sua costruzione con SCIA in sanatoria ex art. 37 comma 4 DPR

380/2001; nel caso in cui non sia conforme dovrà essere rimossa ed eventualmente ricostruita previa presentazione di SCIA ex art. 22 T.U.E. E' consigliabile, al fine di eliminare l'abuso, la rimozione della veranda.

Riguardo alla difformità del piano cantine, si evidenzia che la regolarizzazione non può essere effettuata dalla singola unità immobiliare, bensì affrontata a livello condominiale; pertanto l'eventuale procedura di sanatoria dovrà essere promossa unitariamente dal condominio, in quanto riguardante parti comuni e una distribuzione interna non ancora definita nel progetto autorizzato.

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

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale non risulta conforme, in quanto non vengono rappresentati la veranda ed il ripostiglio esterno.

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.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Agli atti della procedura non risulta che l'immobile sia dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica; si segnala pertanto l'obbligo, previsto dall'art. 6 comma 1 bis del D.Lgs 192/2005, di dotare l'immobile del medesimo.

SPESE CONDOMINIALI

In punto spese condominiali e insoluti alla data della perizia, nonché spese di gestione e riscaldamento si rimanda alla relazione di perizia pag. n. 4, 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.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

Si legga infra (punto B.4) per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario.

ULTERIORI PRECISAZIONI

Il perito segnala che il fabbricato dispone di ascensore e, quanto all'alloggio, l'impianto di riscaldamento è centralizzato e la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite scaldabagno murale elettrico, collocato in bagno. L'impianto elettrico non è conforme agli standard attuali e presumibilmente non funzionante.

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

- 1) Prezzo base € =**27.200,00**= (Euro ventisettemiladuecento);
- 2) Offerta minima €=**20.400,00**= (Euro ventimilaquattrocento);
- 3) Rilancio minimo in caso di gara € =**1.000,00**= (Euro mille);
- 4) Termine di presentazione delle offerte: **23 NOVEMBRE 2026 ore 12,00**

con le precisazioni di cui infra;

- 5) Data e ora inizio operazioni di vendita: 24 NOVEMBRE 2026 ore 15,00;**
- 6) Luogo operazioni di vendita: presso lo studio del Professionista Delegato in Torino, Via Sagliano Micca n. 3, tel. 011/4330665.**
- 7) Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;**
- 8) Iban per versamento cauazione: IT 11 Q 03268 01009 052357853240**
- 9) Gestore della vendita ASTALEGALE.NET S.p.A. tramite la piattaforma 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 PUO' PARTECIPARE

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi i 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 DELL'OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante il 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 delle 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 della 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 é 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 pag. 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 e 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 comma 4 e 5 del D.M. 32/2015. 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 di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 12 del giorno 23 NOVEMBRE 2026.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12 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 di identità in corso di validità di ciascun offerente;

= copia del tesserino di codice fiscale di ciascun offerente, con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta di 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 extracomunitario 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 ed il Paese di appartenenza dello straniero;

= copia del documento di 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 sin d'ora che nel caso di offerta quali procuratori, la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

A.4 - CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Banca Sella S.p.A., le cui coordinate sono:

IBAN IT 11 Q 03268 01009 052357853240, intestato "Esecuzione Immobiliare

R.G. 715/2025”

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 nessuna 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 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 – Piano IV – Stanza n. 41102 nei seguenti giorni e 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 n. 81 (tel. 011/482822; 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 degli immobili 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 Sagliano Micca n. 3.

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, Via Sagliano Micca n. 3, nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 19,00, previo appuntamento telefonico.

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 a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno 24 NOVEMBRE 2026 alle ore 15,00.

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 la gara, dal valore dell'offerta dichiarata migliore.

Ai fini della 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 saldo prezzo;

- a parità altresì di termine indicato per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale della presentazione dell'offerta.

Si potrà procedere alla aggiudicazione all'unico offerente, o al miglior 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 24 NOVEMBRE 2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio**; nel 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 possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

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

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata per il giorno 27 NOVEMBRE 2026 ore 16,00 salvo eventuale proroga per auto-estensione.

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 termine di versamento del saldo prezzo, dovrà dichiarare:

- a) se intende 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.

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo Studio del Professionista 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. 01.09.1993 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. n. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare all'istituto mutuante, entro 15 giorni dalla aggiudicazione, le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario, ove non intenda avvalersi di tale 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 ed i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal sottoscritto professionista delegato a mezzo e-mail 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 ed 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 21/11/2007 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 i relativi 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 www.tribunale.torino.it www.asteanunci.it

Torino, 17 Luglio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Silvia Veronelli