STUDIO CONTE-ZICCARDI
DOTTORI COMMERCIALISTI
ASSOCIATI
CORSO SVIZZERA N. 30
10143 TORINO (TO)
TEL 011/7497466 – 7497866 – 7497582
FAX 011/7497582
e-mail: info@studiocontezziccardi.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 797/2025

Il professionista delegato dott. Alessandro Conte con studio in Torino, Corso Svizzera n°30, nominato dal G.E. dott. Francesca Alonzo con ordinanza in data 22/05/2026,

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

in Comune di Torino, Via dei Pioppi n°20:

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di stabile di tipo condominiale, elevantesi a tre piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a cantine, con ingresso dal civico n. 20 di via Dei Pioppi, insistente in mappa catasto terreni al Fg.1024 n. 135.

Precisamente, con riferimento a quanto riportato nel titolo di provenienza, forma oggetto di stima:

- al piano primo (secondo fuori terra): alloggio composto di salone, tre camere, cucina e servizio, fra le coerenze: soprassuolo dell'area comune, pianerottolo e scala comuni, altro alloggio del piano, soprassuolo su altra porzione dell'area comune, muro perimetrale;
- al piano delle cantine: un locale a uso cantina, quale meglio risulta distinto con il numero "3" (tre) fra le coerenze: corridoio comune, altra cantina, sottosuolo dell'area comune, salvo altre.

Trattandosi di locali facenti parte di edificio condominiale, sono da comprendersi nella vendita le quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare, quali per legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi comuni ed indivisibili tra tutti i condomini.

La vendita avverrà a corpo, con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui i locali, formanti il presente lotto, attualmente si trovano.

Superficie dell'immobile di 107 mq.

Conformità tecnico-impiantistica: Non sono stati prodotti né reperiti documenti attestanti la conformità o rispondenza degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008; pertanto non è possibile esprimere alcun giudizio in ordine alla loro conformità normativa, sicurezza, efficienza o stato manutentivo.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

L'immobile è soggetto a regolamento di condominio allegata al n°5 della perizia del CTU. Dalla lettura dell'art. 1 si comprende che con verbale assembleare del 22 dicembre 1968 è stato costituito il condominio comprendente gli alloggi siti in Torino/Falchera, rispettivamente ai numeri 2-28 di Via dei Pioppi, facenti parte del complesso contraddistinto con il n. C43/L di Cant., per un totale di n. 83 condomini. Non sono state reperite né le tabelle millesimali né le planimetrie condominiali. Non è stato altresì possibile acquisire i riferimenti relativi all'eventuale trascrizione dell'atto presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1.

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1024 particella 135, sub. 57, VIA DEI PIOPPI n. 20 Piano 1-S1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe

2, consistenza 6 vani, rendita € 325,57.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Giovanni Rosotto) risulta quanto segue.

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.

La planimetria catastale attualmente in atti e risalente al 06/12/1955 presenta alcune differenze rispetto allo stato attuale come rilevato nel corso del sopralluogo del 18/02/2026. Le difformità consistono in: diversa posizione del muro perimetrale in cucina; spostamento del vano porta di accesso al corridoio dal soggiorno; creazione di nicchia all'interno del corridoio; spostamento dei tramezzi e della porta di accesso alla prima camera, adiacente alla scala, ed omessa realizzazione di armadi a muro indicati in planimetria; demolizione di cavedio/tramezzi in cucina; diversa altezza dei locali costituenti l'alloggio (misurata di circa 2,82 m ed indicata nella scheda catastale di 3,10 m).

Seppur tali interventi non influiscono sul numero di vani e quindi sul calcolo della rendita catastale, ad avviso del CTU è opportuna la presentazione di denuncia di variazione catastale Doc.Fa essendo differente la superficie catastale dell'alloggio. I costi per la presentazione della pratica catastale di aggiornamento vengono quantificati in circa 500 euro, di cui si è tenuto conto nella determinazione del probabile valore da porre a base d'asta. Non si è presa visione del locale cantina, in quanto non venivano reperite le chiavi di accesso al momento del sopralluogo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'alloggio è occupato in virtù di contratto di locazione 4+4 con rinnovo tacito salvo disdetta nei termini di legge, con decorrenza dal 01/04/2024 e prima scadenza al 31/03/2028, canone di locazione di 3.600 €/anno, corrispondente a 300 €/mensili e durata del contratto era di 4 anni + 4 anni.

Tale contratto, essendo stato stipulato ante pignoramento è opponibile alla procedura.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Giovanni Rosotto) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

E' stato possibile accertare che il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1/9/1967.

PERMESSO DI COSTRUIRE n. 494 del 24-07-1956, pratica edilizia prot. 1956 1 10640, per UNITA' RES. FALCHERA BLOCCO 22, registrata all'indirizzo "Via dei PIOPPI 2"; AUT. ABITABILITA'-AGIBILITA' n. 976 del 25-10-1956 pratica edilizia prot. 1956 2 110007, registrata all'indirizzo "Via dei PIOPPI 2".

CONFORMITA' EDILIZIA

In base alle verifiche effettuate dal CTU presso l'archivio edilizio del Comune di Torino, alla documentazione resa consultabile dallo stesso ufficio ed al sopralluogo effettuato, si è potuto accertare che l'immobile non risulta regolare sotto il profilo edilizio amministrativo. Dal confronto tra l'ultimo stato autorizzato e quanto rilevato sono emerse difformità edilizie, sia interne che esterne. Non è stato possibile per il CTU verificare se le modifiche esterne al prospetto verso corte interna, riguardino tutte le unità immobiliari, o solo l'immobile staggito, poiché la maggior parte dei balconi del fronte su cortile risulta chiuso da verande o tende. La modifica di maggior rilevanza consiste nello spostamento del muro perimetrale della cucina con conseguente ampliamento della superficie utile dell'alloggio rispetto a quanto licenziato con il permesso edilizio del 1956. Qualora fosse possibile accertare che la difformità sopra descritta: risale all'epoca di esecuzione del titolo originario; è comune a tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato, l'attuale situazione potrà essere regolarizzata con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività S.C.I.A. ai sensi dell'art. 34ter commi 1, 2, 3 del D.P.R. 380/2001. Nel valutare la percorribilità di una sanatoria ai sensi dell'art. 34ter commi 1,2,3, va ricordato che la sanatoria "deve essere effettuata sulla base di un esame complessivo e non parcellizzato delle singole difformità, non

potendosi dunque ammettere una qualificazione di ognuna di esse come difformità solo parziale dell'immobile assentito rispetto a quello realizzato (Consiglio di Stato, Sez.VI, 23 ottobre 2020, n. 6432)".
Nel caso in cui la modifica riguardasse unicamente l'unità immobiliare pignorata, parte aggiudicataria dovrà prendere atto che tale opera NON E' MANTENIBILE e che dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato, in quanto si configura come aumento di volume non consentito dal vigente piano regolatore per la zona in cui ricade l'immobile.
Degli aspetti sopra esposti si è tenuto debito conto nel prezzo posto a base d'asta, considerando che l'aggiudicatario dovrà farsi a carico delle spese di sanatoria (oneri professionali, tributi e sanzioni), qualora le opere risultino mantenibili. L'importo della sanzione non sarà inferiore a 1.032 €, ma non può essere determinato con precisione, in quanto occorrerà valutare se vi sia stato un aumento del valore venale dell'immobile a seguito degli interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo rilasciato. Sull'importo della sanzione si richiama il comma 5 dell'art. 36bis: "*5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo: [...] b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*."
Sono state riscontrate ulteriori differenze nella posizione dei muri interni (spostamento vano porta di accesso al corridoio, diversa posizione del tramezzo e della porta di accesso alla camera vicino alla scala, demolizione del cavedio in cucina, realizzazione di nicchia nel corridoio), che potranno essere regolarizzate con la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori asseverata (CILA) cosiddetta "tardiva" ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del DPR 380/2001, previa definizione della pratica di sanatoria delle opere esterne/ripristino stato autorizzato laddove non mantenibile; installazione della porta di divisione tra il corridoio ed il soggiorno, oggi assente ma obbligatoria, in quanto, risultando di fatto mancante il necessario antibagno, lo stato attuale è in contrasto con la vigente normativa igienico sanitaria e con il regolamento edilizio; verifica che il "cavedio" presente in cucina, oggi demolito, non fosse parte comune condominiale e comune anche agli altri piani del fabbricato.
La CILA presentata ai sensi dell'art. 6bis comma 5 sarà soggetta alla corresponsione di sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00.
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.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'unità Immobiliare staggita è stato redatto dal certificatore Fabrizio Valente in data 13 aprile 2022 l'attestato di prestazione energetica n. 2022 207228 0080, valevole fino al 13/04/2032, come da scadenza riportata nel documento. L'A.P.E. è stato allegato alla lettera "D" dell'atto di compravendita del 2022. Per la cantina oggetto della presente stima non vi è obbligo di dotazione dell'attestato energetico, ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2015 - Adeguamento del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, Allegato 1, Appendice A - Casi di esclusione dell'obbligo di dotazione dell'A.P.E.. .

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.
Il delegato ha provveduto a prendere contatti con l'amministratore di condominio per un aggiornamento delle spese condominiali insolute, ancora senza riscontro.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO
Si legga infra (punto B.4) per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario.

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 necessita di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

***

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: € 36.000,00
OFFERTA MINIMA: € 27.000,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 21/09/2026 ore 12.30 con le precisazioni di cui infra;
DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 22/09/2026 ore 11.00
LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Torino Corso Svizzera n°30 – vendita telematica collegandosi al sito del gestore della vendita

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO
IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT34A0883301000000000015256

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 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.

<u>Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:</u>
= 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 12.30 del 21/09/2026.
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 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, presso Banca Territori del Monviso, le cui coordinate sono: IBAN IT34A0883301000000000015256, intestato a ESEC. IMM.RE N.R.G.E. 797/2025.
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

nessun'altra indicazione.
La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.
Il mancato accredito del bonifico nei termini indicati è causa di inammissibilità dell'offerta.

Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita, al netto di eventuali oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.
Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccreditata la cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO
L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge. Il pagamento si effettua sul sito hiip://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 professionista delegato. 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 seguenti recapiti 011/7497466 – email info@studioconteziccardi.it, 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, Corso Svizzera n°30.
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, Corso Svizzera n°30 nei seguenti giorni ed orari: 9-13 14.30-18.

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 22/06/2026 alle ore 11.00.
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 22/09/2026 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 all'udienza fissata per il **giorno 25/09/2026 alle ore 11.00.**
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.

CON ART. 41 TUB
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 (hiips://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 e www asteannunci it.

Torino, 11/06/2026

Il professionista delegato
Dott. Alessandro Conte