Dott. MAURO VICENDONE
COMMERCIALISTA
Via Aurelio Saffi, 21
10138 TORINO

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Mauro Vicendone, con studio in Torino, via Aurelio Saffi, n. 21, delegato per le operazioni di vendita relative alla procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 850/2025** dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza, con ordinanza del 9/07/2026, rilevato l'esito negativo del precedente tentativo di vendita, ritenuto doversi ridurre il prezzo base

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 dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Nel Comune di **Carignano (TO), Piazza Carlo Alberto, n. 62** e precisamente:

- al piano rialzato (1° f.t.), due unità immobiliari destinate ad ufficio, con accesso dalla pubblica via di cui:
1) la prima composta da: area d'ingresso, due vani ad uso ufficio e locale archivio;
2) la seconda, in comunicazione diretta con la prima, costituita da tre vani ad uso ufficio (di cui uno di più ampie dimensioni posto al fondo dell'U.I.), tre disimpegni tra loro comunicanti, locale archivio, servizio igienico e ripostiglio sottoscala;
- al piano interrato porzione cantinata costituita da due cantine tra loro comunicanti e collegate alla seconda U.I. tramite rampa interna.

Il tutto per una superficie commerciale complessiva, computata con rilievo grafico sulla base della pianta indicativa del relativo piano, pari a mq. 245 circa, esclusa la porzione cantinata interrata.

Dati catastali e coerenze:

Le unità immobiliari sono censite al N.C.E.U. come segue:

1) **Foglio 29, Particella 82, Subalterno 7**, Piazza Carlo Alberto, n. 62 - Piano T, categoria A/10, classe U, consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 68 mq., rendita catastale € 831,50 (la prima unità immobiliare);
2) **Foglio 29, Particella 82, Subalterno 8 – graffati alla Particella 240, Subalterno 4,** Piazza Carlo Alberto, n. 62 - Piano T/S1, categoria A/10, classe U, consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 193 mq., rendita catastale € 1.662,99 (la seconda unità immobiliare che comprende il piano cantinato).

Secondo quanto descritto nella consulenza tecnica d'ufficio, il tutto risulta posto alle coerenze (in corpo unico, desunte dalle ultime schede catastali, in atti) di:

- Piazza Carlo Alberto, altra proprietà o aventi causa, altra proprietà o aventi causa a più lati, altra proprietà o aventi causa, ancora altra proprietà o aventi causa ed altra proprietà o aventi causa a più lati, salvo altri.

Atto di provenienza:

L'immobile pervenne all'attuale proprietà in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita stipulato in data 19/04/2010 a rogito Notaio Chiara Zichichi di Brescia (BS), ai nn. rep. 94092/16205, registrato alla Agenzia delle Entrate di Brescia 2° il 07/05/2010 al n. 7612, modello 1T e trascritto l'11/05/2010 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, ai nn. 19091/12119.

Situazione occupazionale:

Dalle indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate non è emersa l'esistenza di alcun contratto di locazione.
Alla data del sopralluogo, avvenuto il 25/02/2026, gli immobili oggetto di esecuzione sono risultati nella disponibilità della parte debitrice che li utilizza quale archivio.
In data 9/07/2026 è stato emesso l'ordine di liberazione ed è pertanto in corso la liberazione del compendio immobiliare.

Diritti a favore di terzi - Vincoli - Oneri - Pesi e Formalità pregiudizievoli:
Sugli immobili oggetto di procedimento gravano formalità pregiudizievoli (ipoteche e pignoramenti) che verranno cancellate da parte della procedura, con spese a carico dell'aggiudicatario.
Dalle verifiche eseguite presso gli Uffici Competenti e dalla lettura dell'atto di provenienza non si evincono titoli opponibili, non emergono diritti reali, vincoli ed oneri che possano limitare la trasferibilità e/o la normale fruizione agli scopi destinati dell'immobile oggetto di vendita, salvo quanto previsto dall'atto compravendita, nonché dalla prassi e dalla consuetudine.
Inoltre, gli appezzamenti di terreno sui quali insistono gli immobili oggetto di vendita non sono gravati da uso civico.

Regolamentazione Condominiale:
Sono da ricomprendersi nelle ragioni di proprietà sull'immobile di cui sopra anche tutti i diritti di comproprietà ad esso spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili dal fabbricato di cui fa parte.
Si segnala che sulla base di quanto risulta desumibile dagli atti di provenienza, lo stabile comprendente gli immobili pignorati non risulta disciplinato da Regolamento di Condominio.

Situazione urbanistica ed edilizia:
Dalle ricerche esperite presso l'Archivio Edilizio del Comune di Carignano (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Arch. Raffaele Torchia) sono state rinvenute le seguenti pratiche amministrative:

a) in data 16/04/1964 veniva depositata domanda al protocollo n. 190 per il rilascio di autorizzazione a trasformare e sistemare la facciata del fabbricato e parte del fabbricato medesimo ubicato alla Piazza Carlo Alberto n. 160 (oggi civico n. 62).
   Seguiva il rilascio del permesso edilizio n. 112 del 27/07/1964; l'intervento riguardava la porzione di fabbricato rivolta alla piazza e precisamente ai piani rialzato, primo e secondo;
b) in data 10/07/1967 veniva depositata domanda al protocollo n. 199 per il rinnovo del P.E. n. 112/1964.
   Seguiva il rilascio del permesso edilizio di rinnovo n. 108 del 18/08/1967; i lavori iniziavano il 15/08/1967 e venivano ultimati il 10/04/1968.
   Il 23/04/1968 risulta infine depositata domanda per l'ottenimento di nulla osta all'abitabilità, in seguito rilasciata il 12/06/1968, al n. 8;
c) in data 27/08/1985 veniva depositata domanda al protocollo n. 7028 per interventi di manutenzione straordinaria in copertura e posa di copertine.
   Seguiva il rilascio dell'autorizzazione edilizia n. 124 del 01/10/1985;
d) in data 18/06/1990 veniva depositata domanda al protocollo n. 5904 per interventi di ritinteggiatura dei serramenti lato strada.
   Seguiva il rilascio dell'autorizzazione edilizia n. 84 del 03/08/1990;
e) in data 02/06/1994 veniva depositata domanda al protocollo n. 5730 per interventi di ripassatura generale del tetto con sostituzione di eventuali parti indebolite.
   Seguiva il rilascio del parere favorevole della Commissione Igienico Edilizia in data 03/06/1994 con verbale n. 269;

f) in data 20/04/1994 veniva depositata domanda al protocollo n. 4067 per il rilascio di autorizzazione allo spostamento di scala interna collegante i piani rialzato e primo ed installazione di nuovo portoncino per accedere alla nuova rampa di collegamento dall'esterno. Seguiva il rilascio della autorizzazione edilizia n. 54 del 23/06/1994.

g) in data 13/07/1994 veniva depositata domanda al protocollo n. 7480 per il rilascio di autorizzazione alla sostituzione di copertura, di solaio, di scala e alla realizzazione di nuovo muro interno.
Seguiva il rilascio della A.E. n. 79 del 23/091994 e della A.E. di variante n. 121 del 15/11/1994 per "installazione di marsigliesi e non coppi", di cui alla domanda del 31/101994, protocollo 11037;

h) in data 23/03/1995 veniva depositata relazione per opere interne ai sensi dell'art. 26, Legge 47/1985 al protocollo n. 3245 per la realizzazione di servizio igienico interno al piano rialzato. L'allora professionista incaricato, in data 07/04/1995, depositava inoltre al protocollo n. 3918 dichiarazione con cui rettificava l'altezza netta interna dichiarata da m. 3,10 a m. 3,00;

i) in data 12/01/2000 veniva infine depositata domanda al protocollo n. 472 per essere autorizzati all'esecuzione di piccole opere interne per suddivisione di locali e cambio d'uso ad uffici.
Seguiva:
- il rilascio della concessione edilizia n. 17 del 15/02/2000 (ultimo stato edilizio assentito per le unità immobiliari in questione);
- il rilascio della dichiarazione di agibilità da intendersi attestata dal 03/09/2000 e le cui opere sono state dichiarate ultimate in data 28/02/2000;

j) seguiva ancora il rilascio di alcune autorizzazioni edilizie a vari soggetti (n. 14 del 10/02/1997, n. 7 del 27/02/1998, n. 12 del 15/02/2000 e n. 22 del 17/03/2000) per l'installazione di targhe esterne o insegne pubblicitarie.

Giudizi di conformità:

- Conformità Edilizia:

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
Dal raffronto tra lo stato di fatto accertato in data 25/02/2026 e la "situazione in progetto" rappresentata e descritta in scala 1:100 nella pianta del piano rialzato unita in calce alla C.E. n. 17 del 15/02/2000 (ultimo stato edilizio assentito per le UU.II.UU. in esame), sono emerse le seguenti principali difformità edilizie:

a) alcuni scostamenti tra le quote in pianta ed in alzato accertate dal CTU nei vari locali durante il sopralluogo rispetto a quelle riportate nella tavola progettuale;

b) il vano assentito ad "ingresso di servizio" è risultato non più accessibile dall'adiacente cortile (quest'ultimo presumibilmente di proprietà terza e identificato ad oggi al C.T. con il mappale n. 237 del foglio 29) in quanto murato; conseguentemente, detto vano potrà essere destinato esclusivamente a locale accessorio e non ad ufficio;

c) il vano destinato e assentito ad ufficio e adiacente al servizio igienico è dotato oggi di una superficie finestrata composta da una fascia inferiore fissa in blocchi di vetro cemento che garantisce l'illuminazione e da un vasistas superiore che garantisce, invece, l'aero-illuminazione. Pertanto, se nel corso delle attività di sanatoria, la sopra descritta superficie aero-illuminante esistente non fosse ritenuta sufficiente dall'Ufficio Tecnico Comunale, la stessa dovrà essere implementata da un sistema di aerazione meccanica.

- Corrispondenza dati catastali/atto:

L'immobile risulta conforme.

- Conformità urbanistica:

L'immobile risulta conforme.

Certificazione energetica:
Sulla scorta degli accertamenti svolti dall'esperto sul portale S.I.P.E.E. (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) si è in grado di riferire che le unità immobiliari oggetto di vendita non sono ad oggi dotate di Attestati di Prestazione Energetica (APE).

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

ULTERIORI PRECISAZIONI
Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia redatta dall'esperto Arch. Raffaele Torchia in data 15/05/2026, consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche (accessibile agli indirizzi https://portalevenditepubbliche.giustizia.it; https//venditepubbliche.giustizia.it https://pvp.giustizia.it) e sui siti internet www.tribunale.torino.giustizia.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it.
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, impiantistica e di sicurezza, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, eventuali servitù attive e passive, anche con espresso riferimento ai titoli di provenienza che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.
La vendita forzata 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia - non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto comunque conto nella valutazione dei beni.
Il diritto di piena proprietà viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura.
E' comunque fatta salva la possibilità per l'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, 5° co., D.P.R. 380/2001 e 40, 6° co., L. 47/85.

***

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: € 223.500,00 (Euro duecentoventitremilacinquecento/00)
OFFERTA MINIMA: € 167.625,00 (Euro centosessantasettemilaseicentoventicinque/00)
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00 (Euro duemila/00)

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: ore **12:00** del **1/02/2027**, con le precisazioni di cui *infra*
DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 2/02/2027 alle ore **15:00**
LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: studio del Professionista delegato Dott. Mauro Vicendone in **Torino, via Aurelio Saffi, n. 21**, tel. 011/43.33.335.

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT23G0883301000000000016565

GESTORE DELLA VENDITA: Gruppo Edicom S.p.a. - www.garavirtuale.it.

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

- A -
CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti *ex lege*, può partecipare alla vendita.
L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso.

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di "posta elettronica certificata" dell'offerente.
La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da distinte fasi ovvero:
1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;
2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui infra);
3. invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita è pubblicato il "**Manuale utente per l'invio dell'offerta"** messo a disposizione dal Ministero delle Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione.
Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 ("*Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta*"), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.
Quanto a ciò si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.
L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.
Una volta inviata l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:
= il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;

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

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12:00 del 1/02/2027.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12:00 del giorno di cui sopra.

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

A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

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

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

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

i dati della società o dell'ente;
= copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata".
I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

Indicazioni particolari:
= se l'offerente è **minorenne,** l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto **incapace,** l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale.
= gli **avvocati** possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c. Si precisa fin d'ora che nel caso di offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

A.4 – CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso la **Banca Territori del Monviso - Credito Cooperativo di Casalgrasso e Sant'Albano Stura Società cooperativa – Filiale di Torino 1**, le cui coordinate sono: **IBAN IT23G0883301000000000016565**, intestato a **"ESEC. IMM.RE N.RGE 850/2025 TRIB. TORINO"**.
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 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 e-mail ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.
Al Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (scala C, 4° piano – stanza n. 41102 nei seguenti giorni ed orari: lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 **previo necessario appuntamento telefonico al n. 011/4329609**) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.
E' possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

A.7 – CUSTODIA
L'immobile è affidato in custodia all'**Istituto Vendite Giudiziarie di Torino** con uffici in Torino, Corso Francia, n. 81 (tel. 011/482822; e-mail: 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 verranno fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00 ed 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 Aurelio Saffi, n. 21, tel. 011/43.33.335.**
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 Aurelio Saffi, n. 21.

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 **2/02/2027** 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 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 2/02/2027 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio, ovvero il 5/02/2027**; 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 **5/02/2027**.

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.

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 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 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.

***

PUBBLICITÀ

Il presente avviso, omesso in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, verrà:
(a) pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche (accessibile agli indirizzi https://portalevenditepubbliche.giustizia.it; https://venditepubbliche.giustizia.it; https://pvp.giustizia.it), almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita;
(b) pubblicato sui siti internet www.tribunale.torino.giustizia.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it, in forma integrale e per estratto, unitamente a copia della relazione peritale, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.
I relativi adempimenti saranno richiesti direttamente dal Professionista Delegato, con spese a carico del creditore fondiario procedente.
Torino, li 17 novembre 2026

Il Professionista delegato
Dott. Mauro Vicendone

