AVV. ANNALISA APPIANO
VIA OTTAVIO REVEL n°6, 10121 TORINO
TEL: 011-53.92.76 / 54.09.46
ANNALISA.APPIANO@STUDIOBVB.IT
ANNALISAAPPIANO@PEC.ORDINEAVVOCATITORINO.IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n.429/2025

Il professionista delegato avvocato Annalisa APPIANO con studio in Torino, via Ottavio Revel n.6, nominato dal G.E. dottoressa Francesca ALONZO - in sostituzione della dottoressa Jolanda NOLI - con ordinanza in data 16 aprile 2026,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi dell'art.570 c.p.c. e seguenti e dell'art.24 del D.M. 32/2015, della piena proprietà del seguente immobile:

LOTTO UNICO

In Comune di Nichelino (TO), via Pallavicino n.23, nell'edificio residenziale unifamiliare libero su quattro lati, elevato a due piani fuori terra oltre sottotetto abitabile e giardino pertinenziale:

- **al piano terreno:** centrale termica, ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina e bagno, oltre a due portici (dei quali uno chiuso a tre lati) e giardino;
- **al piano primo:** camera/studio, camera con cabina armadi e due bagni, oltre a due terrazzi;
- **al piano sottotetto:** camera/studio, bagno e quattro terrazzini;

il tutto alle generali coerenze: Via Pallavicino, mappali 124, 423, 1065, 1069 e 1216 del Foglio 8 (Catasto Fabbricati Comune di Nichelino).

Il terreno su cui insiste il fabbricato abitativo è gravato da servitù di passaggio per una striscia della larghezza di 3 metri (attualmente definita da stradina interna) a favore dei mappali 423 e 163 del Foglio 8, come precisato nell'atto a rogito Notaio Francesco Audano del 24.07.1981, rep. n.3386/1903, registrato a Torino il 31.07.1981 al n.36231.

Si segnalano altresì:

- i vincoli di indivisibilità dell'autorimessa (oggi trasformata in cucina, regolarmente assentita) e del sottotetto (oggi recuperato come abitativo, regolarmente assentito), entrambi dichiarati pertinenze del fabbricato principale con atto a rogito Notaio Giandomenico Bonito del 4.03.2009, rep.21737/4960, trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 13.03.2009 ai numeri 11231/7427 (indivisibilità autorimessa) e 11232/7428 (indivisibilità sottotetto);
- la reciproca deroga alle distanze legali rispetto al confine con le particelle 112 e 124 del foglio 8, sancita con atto a rogito Notaio Luca Giordano dell'11.06.2012, rep.18706/4670, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 6.07.2012 ai numeri 24588/18055 (contro l'esecutato ed il titolare del diritto di abitazione di cui *infra* e a favore dei proprietari dei lotti confinanti) e 24587/18054 (contro i proprietari dei lotti confinanti e a favore dell'esecutato e del titolare del diritto di abitazione di cui *infra*).

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

L'immobile non è parte di un condominio.

DATI CATASTALI

L'immobile posto in vendita risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Nichelino al Foglio 8, particella 162, sub 2 e 3 (graffati), categoria A/7, classe 2, vani 15, superficie catastale 453 mq, escluse aree scoperte 436 mq, rendita catastale euro 2,362,79, indirizzo catastale: via Pallavicino n.23, piano: T-1-2

(identificativi derivanti da variazione del 10.02.2026 - pratica n.TO0054673 - per fusione e demolizione parziale, con soppressione della particella 123, subalterni 4, 5, 6 e della particella 670 e costituzione della particella 162, subalterni 2 e 3 graffati tra loro, per allineamento mappe), nonché al Catasto Terreni, al Foglio 8, particella 162, ente urbano di 811 mq (derivante da variazione per fusione dei mappali 111 e 162 - già censiti come enti urbani costituiti da fabbricato e terreno pertinenziale - con mantenimento del solo numero 162).

Si precisa che l'intestazione catastale è corretta in capo all'esecutato.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto, geometra Domenico VALLINO, emerge la corretta rappresentazione catastale di quanto oggetto di vendita.

Si segnala che sono in ogni caso ad esclusivo carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile posto in vendita risulta occupato dall'esecutato e dai famigliari conviventi.

Con riferimento al diritto di abitazione gravante sull'immobile si precisa che, essendo stato trascritto successivamente al titolo di prelazione del creditore fondiario procedente, lo stesso non è opponibile a quest'ultimo né, conseguentemente, all'aggiudicatario. L'immobile viene pertanto posto in vendita privo di tale gravame.

Contestualmente al decreto di trasferimento verrà pertanto emesso l'ordine di liberazione a mezzo del Custode giudiziario (con spese a carico della Procedura), nelle forme e nei termini di cui all'art.560 c.p.c., salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

Qualora non intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di

liberazione, l'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere ad esentare espressamente il medesimo dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al professionista delegato/custode al più tardi al momento del saldo del prezzo.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto, geometra Domenico VALLINO) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nichelino sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie, relative all'immobile oggi posto in vendita:

- D.I.A. del 13.06.2005 per ristrutturazione edilizia con realizzazione autorimessa interrata e recupero sottotetto;
- Permesso in sanatoria n.52/10;
- D.I.A. prot. n. 41/11 del 21.02./2011 per realizzazione autorimessa interrata/recupero sottotetto/opere interne;
- Comunicazione del 22.07.2011 (approvata nel settembre 2011) con stralcio dell'autorimessa interrata ("*progetto di ristrutturazione edilizia per recupero ad uso abitativo del locale sottotetto e opere interne*").

Relativamente all'Agibilità/Abitabilità, dall'esame dell'elaborato peritale non emergono informazioni circa l'ottenimento del relativo certificato.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile oggetto di esecuzione presenta alcune difformità al piano sottotetto (e segnatamente la mancata realizzazione di due abbaini sul lato Est, sostituiti da due finestre a filo falda, e la formazione di due balconcini, di identica fattura di quelli centrali licenziati, in corrispondenza degli abbaini sul lato Ovest), sanabili mediante SCIA in sanatoria.

Le planimetrie depositate risultano invece conformi per gli altri piani.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, quinto comma, del D.P.R. 380/2001 ed all'art.40, sesto comma, della legge 47/1985.

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

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile non è parte di un condominio.

FORMALITA' NON CANCELLABILI

Non ve ne sono.

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, urbanistica ed alle normative in materia di conformità degli impianti, 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 dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, nonché le 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 nel fascicolo telematico della procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui *infra*.

* * *

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: € 500.000,00
OFFERTA MINIMA: € 375.000,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 5.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 18 gennaio 2027 ore 12:00, con le precisazioni di cui *infra*;
DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 19 gennaio 2027 ore 10:00
LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: presso lo studio del Delegato in Torino via Ottavio Revel n.6, piano primo

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO
IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT04 Y060 8501 0000 0000 0027 761

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

Ai fini dell'applicazione delle imposte si segnala che l'esecutato è persona fisica.

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 - CHI PUÒ PARTECIPARE

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti di legge, 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 rispetto all'originario offerente.

A.2 - PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "*Offerta Telematica*" accessibile tramite l'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, al fine di concludere correttamente la procedura di presentazione, 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 scaricata ed inviata al medesimo indirizzo, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale dell'offerente, tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata intestato all'offerente stesso (a tale ultimo riguardo, in sede di esame delle eventuali offerte presentate il Delegato alla vendita potrà richiedere all'offerente la trasmissione dell'attestato di titolarità della PEC).

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

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 e contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione.

Si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 di detto manuale ("*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.

Si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via PEC non sia la prima copia scaricata dell'offerta generata telematicamente, 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, commi 4 e 5, del D.M. 32/2015. Detta procura speciale deve essere allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

L'offerta si intenderà 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 stata generata entro le ore 12:00 del 18 gennaio 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 congruo anticipo rispetto al termine fissato.

A.3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza della medesima 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 e della partita IVA, se esistente);
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, che - a pena di inammissibilità dell'offerta - non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione, 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. Prudenzialmente è dunque opportuno indicare un termine non superiore a 120 giorni decorrenti dall'udienza di apertura delle buste, anche nel caso in

cui l'aggiudicazione fosse successiva;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

j) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;

l) 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 sul quale si intendono ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;

m) 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 tale documento non è necessario qualora venga prodotta la carta d'identità elettronica;
- in caso di offerta presentata per conto di un minore o di un soggetto incapace, copia dell'autorizzazione del competente Giudice;
- in caso di offerta presentata da un soggetto extra comunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, la 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;
- in caso di offerta presentata da società o da altro ente, copia del documento d'identità del legale rappresentante nonché 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;

- in caso di offerta presentata da più persone, 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 speciali 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 deve essere allegata all'offerta stessa e che, 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 (quest'ultimo, non inferiore all'offerta minima), deve essere versata tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura aperto presso la BANCA C.R. ASTI spa, alle seguenti coordinate bancarie:

IBAN IT04 Y060 8501 0000 0000 0027 761, intestato a **Tribunale di Torino - R.G.E. n.429/2025**.

Il bonifico deve contenere esclusivamente la descrizione (causale) "*Versamento cauzione*" e nessun'altra indicazione.

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

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

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata all'offerta.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione verranno restituite - al netto di eventuali oneri bancari per l'effettuazione dell'operazione di ristorno - agli offerenti non aggiudicatari a mezzo bonifico bancario con accredito sul conto corrente di provenienza, i cui estremi devono essere stati indicati nell'offerta di acquisto.

Deve pertanto sussistere coincidenza tra il conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed il conto corrente sul quale viene riaccreditata la cauzione medesima 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 le istruzioni indicate nel citato "*Manuale utente per l'invio dell'offerta*".

La ricevuta di pagamento del bollo deve essere allegata (possibilmente sia in formato originario ".xml" che in copia leggibile ".pdf") alla PEC inviata all'indirizzo PEC del Ministero (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), **unitamente all'offerta firmata digitalmente.**

A.6 - ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza l'utente può contattare il Gestore della vendita via e-mail ovvero tramite *call center*, ai numeri e all'indirizzo indicati sul portale del Gestore stesso della vendita.

E' inoltre possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e la predisposizione dei documenti necessari per partecipare alla gara telematica, nonché le informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme rivolgendosi al Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino, c.so Vittorio Emanuele II n.130, ingresso su Via Giovanni Falcone, scala C - piano IV - 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 numero 011/432.96.09).

A.7 - CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al sottoscritto avvocato Annalisa APPIANO. Le attività di custodia sono svolte dal sottoscritto professionista anche avvalendosi di ausiliari.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il sottoscritto Custode al numero telefonico 011/53.92.76 (in orario d'ufficio) ed all'indirizzo e-mail studio@studiobvb.it, per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati (senza possibilità di estrarne copia), nonché per ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita.

Per concordare (con adeguato preavviso) i tempi dell'eventuale visita e per ricevere informazioni sullo stato di occupazione dell'immobile, gli stessi hanno invece la facoltà di contattare gli ausiliari del Custode al numero telefonico 349/10.21.250 (sempre in orario d'ufficio) ed all'indirizzo e-mail custodiebvb@gmail.com.

Le visite dell'immobile possono 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, le operazioni di gara e tutte le altre attività che, a norma degli artt.571 ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione ovvero direttamente dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio in Torino, via Ottavio Revel n.6, piano primo, nei seguenti orari: dal lunedì al venerdì (giorni festivi esclusi), dalle ore 9.30 alle ore 12.30 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00.

B.2 - OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore della vendita invierà all'indirizzo di "*posta elettronica certificata per la vendita telematica*" - ovvero al normale indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per presentare l'offerta - le credenziali di accesso al portale del Gestore della vendita (www.spazioaste.it) 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 19 gennaio 2027 alle ore 10:00.

Il professionista delegato esaminerà la/le offerta/e pervenuta/e e delibererà sulla convenienza della/e medesima/e.

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, potrà presentare istanza di assegnazione a norma dell'art.589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non avesse 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 dal professionista delegato.

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 indicato per il versamento del prezzo, priorità temporale della presentazione dell'offerta.

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

Ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno.

In caso di mancata partecipazione, si procederà ugualmente all'aggiudicazione all'unico offerente ovvero al migliore offerente (in assenza di rilanci), anche qualora questi non risultino collegati al portale del Gestore della vendita nel giorno fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

La gara, che si svolgerà con modalità telematica asincrona, avrà durata di giorni 3 (tre) e **avrà quindi inizio il giorno 19 gennaio 2027, al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà il giorno 22 gennaio 2027 al medesimo orario**; in caso di rilancio presentato nei 3 (tre) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di altri 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 sopra indicato o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Tutti i partecipanti riceveranno dal Gestore della vendita, tramite posta elettronica certificata e/o SMS, la comunicazione della chiusura della gara telematica.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva, all'udienza fissata per il giorno 22 gennaio 2027 alle ore 11:00 (ovvero al diverso orario compatibile con il termine delle operazioni).

L'aggiudicatario avrà la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare all'udienza di aggiudicazione.

Si sottolinea che, qualora all'esito della gara l'offerta più alta fosse inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore per un prezzo necessariamente almeno pari a quello base il bene sarà assegnato al creditore stesso.

Nel caso in cui non venissero presentate né offerte né istanze di assegnazione, il Delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art.631 c.p.c. nonché dell'art.164 bis disp. att. c.p.c..

B.3 - DICHIARAZIONI DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario, entro il versamento del saldo prezzo, dovrà dichiarare:

a) se intenda chiedere le agevolazioni fiscali (sussistendone i presupposti) e quali;
b) il proprio stato civile (libero/coniugato) e il regime patrimoniale della famiglia (comunione/separazione dei beni), producendo altresì il certificato di stato civile e/o l'estratto dell'atto di matrimonio; se l'offerente è

coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge;

c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio (si veda il punto B.5 di cui *infra* per il dettaglio);

B.4 - VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo (dedotta la cauzione già corrisposta precedentemente) **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta (senza applicazione della sospensione feriale dei termini).

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 siano indicati:

- 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. 385/1993), con indicazione delle condizioni alle quali l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo;
- 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. 385/1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare all'Istituto mutuante, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, 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. 385/1993 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 in favore del professionista delegato l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal Delegato a mezzo e-mail ovvero ritirati dall'aggiudicatario, 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 al Delegato per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti a detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal professionista delegato.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'aggiudicatario ad avvenuta esecuzione di tutti i predetti adempimenti connessi al 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 spese stimate per il trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti (e conseguentemente darà avvio agli atti propedeutici al trasferimento) 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 e in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per

le dichiarazioni false o mendaci - dovrà far pervenire presso lo studio del Delegato le informazioni prescritte dall'art.22 del D.Lgs. 231/2007 (antiriciclaggio), mediante compilazione della modulistica fornitagli dal Delegato stesso.

B.6 - CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

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

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/).

* * *

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge, anche mediante pubblicazione dell'avviso integrale, del suo estratto e della relazione peritale sui siti internet www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Torino, 3 novembre 2026.

Il Delegato
Avv. Annalisa Appiano