STUDIO LEGALE
Avv. PAOLO CASETTA
via Oddino Morgari n. 31 - 10125 - TORINO
Tel. 011.6599708
segreteria.esecuzioni@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare
R.G.E. n. 706/2025

Il professionista delegato Avv. Paolo Casetta, con studio in Torino, via Oddino Morgari 31, nominato dal G.E. GOP dott.ssa Elisabetta DURETTO con ordinanza in data 19/05/2026,

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, del seguente immobile:

LOTTO UNICO

nel Comune di Montaldo Torinese (TO), via Trinità n. 20, piena proprietà di unità immobiliari identificate come segue:

a) unità immobiliare a destinazione abitativa articolata su due piani collegati con scala interna, così composta:
- al piano terreno (primo fuori terra), soggiorno-cucina, tre camere e due bagni;
- al piano interrato, un unico locale;
alle coerenze: quanto ai locali al piano terreno: cortile, particella numero 43 del Foglio 5, altro cortile, particella numero 42 del Foglio 5; quanto al locale al piano interrato: terrapieno a tutti i lati; detti immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati, come segue:
foglio 5 particella 270 sub. 9 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Via Trinità, 20, piano: S1-T, derivante da divisione del subalterno 7 Pratica numero TO0172528 del 7 luglio 2022 (numero 172528.1/2022);

b) cantina al piano interrato, con accesso da scala esterna, alle coerenze terrapieno a due lati, corridoio comune e cantina sub.12, censita in Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 270 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 7 mq, rendita 10,85 Euro, indirizzo catastale: Via Trinità, 20, piano: S1, derivante da divisione del subalterno 7 Pratica numero TO0172528 del 7 luglio 2022 (numero 172528.1/2022).

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E ATTO DI PROVENIENZA
Non risulta alcun regolamento di condominio.

DATI CATASTALI
Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montaldo Torinese come segue:

- foglio 5, particella 270, sub. 9, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Via Trinità, 20, piano: S1-T;
- foglio 5, particella 270, sub. 10, categoria C/2, classe U, consistenza 7 mq, rendita 10,85 Euro, indirizzo catastale: Via Trinità, 20, piano: S1

CONFORMITA' CATASTALE
Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto nominato dal Tribunale) risulta quanto segue. Per l'unità immobiliare sub 9 sussistono alcune difformità al piano interrato consistenti nell'avvenuto tamponamento di un'apertura verso Via Trinità e nella mancata rappresentazione grafica di un cavedio, di un ripostiglio con porta realizzato senza titolo edilizio all'interno dei locali del piano terreno e di un setto murario nel bagno lato ovest.
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli adempimenti, le spese e gli oneri per la regolarizzazione.

TASSAZIONE DEL TRASFERIMENTO (IVA / REGISTRO)
La presente vendita sarà assoggetta ad imposta di registro, nella misura di legge.

STATO DI OCCUPAZIONE
L'immobile è nella disponibilità del debitore, ma non risulta abitato: è già stato emesso l'ordine di liberazione per l'acquisizione dei beni da parte del custode giudiziale. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c. Le spese di liberazione dell'immobile sono poste a carico della procedura.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE
Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto nominato dal Tribunale) risulta quanto segue.
PRATICHE EDILIZIE
Concessione Edilizia N. 19/95, per lavori di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, presentata il 07/06/1995 con il n. 1246 di protocollo, rilasciata il 19/07/1995 con il n. 19/95 di protocollo. Lavori iniziati in data 2 settembre 1995 (denuncia di inizio lavori Prot. n. 1901 del 2 settembre 1995) e ultimati in data 31 agosto 1998 (denuncia di fine lavori Prot. n. 1893 del 4 settembre 1998).
Concessione Edilizia in Sanatoria (Legge n. 47/85) N. 41, per lavori di modifiche esterne e altro, presentata il 31/05/1986 con il n. 936 di protocollo, rilasciata il 12/06/1998 con il n. 41 di protocollo
Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) N. 8/00, per lavori di nuovo posizionamento scala interna al piano interrato; rimozione e costruzione di tramezzi interni al piano terreno, presentata il 08/11/2000 con il n. 2998 di protocollo. Dichiarazione di ultimazione lavori non rinvenuta.
Denuncia di Inizio Attività (DIA) N. 10/03, per lavori di prolungamento dell'area cortile esistente, presentata il 24/12/2003 con il n. 3719 di protocollo. Pratica preceduta da Autorizzazione (ai sensi della L.R. 20/89) n. 21/03 dell'11 ottobre 2003. Comunicazione di fine lavori non rinvenuta.
Denuncia di Inizio Attività (DIA) N. 10/06, per lavori di ristrutturazione interna, presentata il 10/05/2006 con il n. 1230 di protocollo. Lavori ultimati in data 16 ottobre 2006 (denuncia di ultimazione lavori Prot. n. 1215 del 18 maggio 2007). DIA preceduta da Autorizzazione (ai sensi della L.R. n. 20/89) n. 2/06 del 22 febbraio 2006.
Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) N. 3/08, per lavori di manutenzione straordinaria di tratto di fognatura bianca e nera esistente, presentata il 06/02/2008 con il n. 303 di protocollo. Opere ultimate in data 20 giugno 2008 (certificato di collaudo finale del 9 luglio 2008).
Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) N. 2/2017, per lavori di rimozione pavimentazione esistente in asfalto e rifacimento in autobloccanti, presentata il 20/03/2017 con il n. 812 di protocollo

CONFORMITA' EDILIZIA
Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto nominato dal Tribunale) risulta quanto segue.

Sono state rilevate le seguenti difformità: formazione di ripostiglio in pannelli di cartongesso con porta scorrevole esterna; mancanza di certificato di agibilità (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - Testo Unico dell'Edilizia e s.m.i.)
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli adempimenti, le spese e gli oneri per la regolarizzazione.

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 agli atti risulta che l'immobile oggetto di vendita non è dotato del detto attestato.
Per l'unità immobiliare ad uso abitativo era stato presentato attestato di prestazione energetica (APE) numero 2012 205766 0029, scaduto il 9 luglio 2022.

SPESE CONDOMINIALI
Non risultano spese condominiali.

FORMALITA' NON CANCELLABILI
Nulla

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.

***

TABELLA RIASSUNTIVA
DELLE CONDIZIONI E DELLE MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: € 69.500,00

OFFERTA MINIMA: € 52.125,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 15:00 del giorno 18/01/2027
con le precisazioni di cui infra

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: ore 15:00 del giorno 19/01/2027

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: portale del gestore della vendita telematica (società ASTALEGALE.NET S.p.A.) in collegamento con lo studio del professionista delegato

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO
IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT 61 I 08833 01003 000000016457 – presso Banca Territori del Monviso

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: 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.

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:
= il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;
= in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15. Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.
L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro il TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA.
Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo il TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA.
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:
IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT 61 I 08833 01003 000000016457 – presso Banca Territori del Monviso
La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine 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.
Si consiglia di effettuare il versamento della cauzione con congruo anticipo rispetto al deposito dell'offerta al fine di garantire tempi bancari sufficienti per l'effettività dell'accredito del bonifico sul conto della procedura.
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 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 all'Ifir – Piemonte, Istituto Vendite Giudiziarie di Torino con uffici in Torino, corso Francia 81 (tel. 011482822; email: richieste.visite@ivgpiemonte.it; sito internet www.astagiudiziaria.com).

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

La visita potrà essere prenotata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche o tramite il portale del gestore della vendita telematica.

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 a cura del professionista delegato mediante collegamento telematico al portale del gestore della vendita telematica, presso il proprio studio.

Le parti hanno facoltà, ma non obbligo, di partecipare alle operazioni di vendita che si svolgeranno anche in loro assenza.

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 Oddino Morgari n. 31 previo appuntamento da concordare mediante prenotazione via email all'indirizzo segreteria.esecuzioni@gmail.com.

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.
Gli offerenti hanno facoltà, ma non obbligo, di partecipare mediante collegamento telematico alle operazioni di vendita, che si svolgeranno anche in loro assenza.
L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per la data e l'ora sopra indicate nel presente avviso di vendita (vedere riquadro riassuntivo).
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 al portale del gestore della vendita, tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide e ammesse alla gara.
La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà **inizio subito dopo l'esame delle offerte telematiche e si concluderà alle ore 15:00 del terzo giorno successivo all'inizio della gara**; 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 del bene.
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 a pena di decadenza dall'aggiudicazione (si veda il punto B.5 per il dettaglio);

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Trattandosi di procedura relativa a credito rappresentato da mutuo fondiario, ai sensi e per gli effetti dell'ART. 41 TUB si dispone quanto segue.

PER IL CREDITORE FONDIARIO:
Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati:
= sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo;
= sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).
SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO:
L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.
SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:
L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Torino) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.
L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.
Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.
Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i cui oneri sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal professionista delegato.
L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.
In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.
L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

B.5 – DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)
Ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., **nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza**, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

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

B.7 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/) o essere richiesto al custode.

*** * * ***

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, del suo estratto e della perizia, nonché almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.torino.it; www.asteannunci.it.

Torino, 03/11/2026
Il professionista delegato
Avv. Paolo Casetta