AVV.MARIA ELENA GARELLI
PIAZZA DESIDERATO CHIAVES 8/5 TORINO
011.2642245
maria.elena.garelli@gmail.com
mariaelenagarelli@pec.ordineavvocatitorino.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E 182.2024 il Professionista Avv. Maria Elena Garelli delegato dal G.E. Dott.ssa Jolanda Noli con ordinanza di delega in data 08 ottobre 2026

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

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

LOTTO UNICO

Piena proprietà appartamento in condominio a TORINO via Pallanza n. 14 piano S1-3.
L'appartamento si trova al terzo ed ultimo piano (quarto fuori terra) di un edificio residenziale a quattro piani fuori terra oltre piano cantine e sottotetto non abitabile, dotato di ascensore (del quale, tuttavia, l'u.i. non usufruisce in quanto del tutto priva di accesso all'ascensore).
al piano terzo (quarto fuori terra): alloggio composto di ingresso, una camera, tinello con cucinino, ripostiglio e bagno; quale alloggio risulta distinto con la sigla A/6 nella pianta del relativo piano della planimetria inserita al regolamento di condominio di cui infra.
Coerenze: Via Pallanza, altro alloggio del piano, vano scala, il cortile, altra proprietà *** o aventi causa
al piano interrato: una cantina tra le coerenze: corridoio, locale n. 4, sottosuolo Via Pallanza, cantina n. 6. E come meglio detta cantina risulta distinta con il numero 5 (cinque) nella pianta del relativo piano della succitata planimetria
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
La vendita viene fatta sotto l'osservanza al Regolamento Condominiale depositato – con planimetrie allegate - nei rogiti del notaio Gian Maria Piacentino al rep. 34186 del 23 aprile 1992, registrato a Rivoli il 77 maggio 1992 al n. 1339, trascritto Torino 1 il 13 maggio 1992 ai nn. 5706/9427.
Detto regolamento di condominio prevede, all'art. 3, la riserva alle originarie venditrici (***) del diritto di sopraelevazione dello stabile precisando che il sottotetto non costituisce proprietà comune e prevede, altresì, che il cortile è in proprietà dei soli condomini del lotto B, per cui è vietata ai condomini del lotto A (entro il quale sono siti i beni pignorati) qualsiasi utilizzazione salvo casi di forza maggiore e previa autorizzazione dei condomini del lotto B. Il regolamento precisa che il lotto A è formato da un fabbricato elevantesi a 4 piani f.t. oltre ad un piano seminterrato ed un piano sottotetto, il quale risulta identificato come "lotto A" e contornato con le lettere A, B, I, L, M, N, O, P, G, H, A, nella planimetria generale scala 1:200 allegata al regolamento stesso nonché da un corpo di bassi fabbricati ad un p.f.t. identificato come "lotto B" e contornato con le lettere C, D, E, F, Q, R, S, T, C. L'intero complesso – precisa il predetto regolamento - è posto alle seguenti generali coerenze: Via Pallanza, proprietà ***condominio

Via Porri 9-11, condominio Via Pallanza 12 e risulta contornato dalle lettere A, B, C, D, E, F, G, H, A, nella citata planimetria generale

DATI CATASTALI

Le porzioni immobiliari di cui sopra, risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di di Torino (TO) come segue

codice L219, foglio 1254 particella 315 sub 7 (ex foglio 45 part. 551 sub 7) zona censuaria 2 categoria A/3 classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 71 mq, totale escluse aree scoperte 70 mq, rendita Euro 472,56, indirizzo via Pallanza n. 14 piano S1-3

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla debitrice.

Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. 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 in tale caso verranno poste a carico della procedura.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo processuale (perizia arch**. Chiara Laura Chiariglione del 23 agosto 2026** nonché allegati che si intendono in questa sede integralmente richiamati) risultano le seguenti notizie in merito alla situazione edilizia dell'immobile:

PRATICHE EDILIZIE:

Prot.	Opera	Provvedimento	N.	Data
1956 1 110008	VINCOLO EDILIZIO	NON DEFINITO		01-01-1956
1958 1 10293	CASETTA 2 P.	PERMESSO DI COSTRUIRE	1129	17-09-1958
1956 1 60274	SOPRAELEV. 1 P.	LICENZA	3096	12-11-1960
1960 1 40289	CONSERV. VARIANTI	LICENZA *(attestaz. irreperibilità)*	1650	30-03-1961
1963 1 70112	RINN. LIC. SOPRAEL.	LICENZA	1540	11-06-1963
1967 2 60002	ABITABILITA	AUT. ABITABILITA'-AGIBILITA'	919	21-06-1968
2022 9 18659	INSTALLAZIONE ASCENSORE ESTERNO [TUE art.23 con CON AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA *** + SUBDELEGA]	VERIFICATA POSITIVA		05-01-2023

L'edificio compendiante i beni pignorati venne realizzato inizialmente a due piani fuori terra con licenza edilizia n. 1129 del 17-9-1958; successivamente venne soprelevato, aggiungendo il terzo piano fuori terra (licenziato con provvedimento n. 3096 del 12.11.19603) ed apportando varianti licenziate con provvedimento n. 1650 del 30.03.1961; la soprelevazione ulteriore, con la quale venne realizzato il quarto piano fuori terra, piano al quale è ubicato l'appartamento pignorato, venne licenziata con provvedimento n. 1540 del 11-06-1963; la relativa pratica edilizia reperita nella banca dati comunale (prot. n. 1963-1- 70112) non contiene elaborati grafici; sono presenti unicamente la copertina del fascicolo edilizio ed il testo del provvedimento di licenza che autorizza: "[…] l'esecuzione di opere per sopraelevazione di edificio a tre piani fuori terra con un'ulteriore piano normale e modifiche interne in Torino , via Pallanza 14 in conformità del progetto allegato alla licenza edilizia numero 1650 del 30 Marzo 1961 e con l'osservanza delle relative condizioni" La licenza edilizia n. 1650 del 30.03.1961, tuttavia, risulta irreperibile (si veda in all.5 l'attestazione di

irreperibilità rilasciata dall'Archivio Edilizio comunale). Non è dunque possibile accertare quale sia l'assetto planimetrico effettivamente autorizzato per il quarto piano fuori terra, né verificare se il piano cantine sia stato oggetto di varianti autorizzate con il provvedimento irreperibile.
L'Abitabilità è stata rilasciata con provvedimento n. 919 del 21.01.1968 che autorizza: *"[...] L'abitabilità in Torino via Pallanza numero 14 di locali ricavati dalla sopraelevazione di un piano di edificio già a tre piani fuori terra consistenti in due entrate, 5 camere, due cucinini, due latrine con bagno, due ripostigli*
Si rinvia a paragrafo 7.1 elaborato peritale in atti in relazione alla pratica relativa all'ascensore ed all'irreperibilità degli elaborati grafici autorizzativi della soprelevazione.
CONFORMITÀ EDILIZIA:
In ragione dell'irreperibilità degli elaborati grafici autorizzativi dell'U.I. pignorata non è possibile esprimere un giudizio sulla conformità edilizia. Il raffronto tra lo stato dell'u.i. visionata in sopralluogo e quanto rappresentato nella documentazione reperita è potuto avvenire solo con risultati non probatori, come già descritto in perizia. È comunque possibile affermare che, fatte salve eventuali modifiche e precisazioni qualora la pratica oggi irreperibile fosse rinvenuta e messa a disposizione per la consultazione, sussistono quantomeno difformità oggettive della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto dell'appartamento (nulla può dirsi per la cantina, non potuta visionare).
L'avente titolo a propria cura e spese dovrà interloquire con gli Uffici Comunali al fine di conoscere il corretto iter delle pratiche necessarie; potrà inoltre valutare la conservazione delle tramezzature interne difformi ed il mantenimento degli interventi realizzati in eventuale difformità dalla pratica oggi irreperibile, previa verifica dell'eventuale riconducibilità delle differenze alle tolleranze costruttive ed esecutive vigenti ai sensi DPR 380/2001.
La ricognizione dello stato dei luoghi è stata effettuata nei limiti dell'accesso consentito e sulla base della documentazione effettivamente reperita presso i pubblici uffici.
Costi di regolarizzazione:
oneri amministrativi e professionali (iva ed oneri di legge esclusi): non inferiori ad 6.000,00 €
CONFORMITÀ CATASTALE
Coerenza soggettiva: l'intestazione catastale risulta allineata alle risultanze dei RR.II.
Coerenza oggettiva: non sussiste, a motivo delle difformità descritte ai paragrafi 7 ed 8 della perizia.
Costi di regolarizzazione: oneri amministrativi e professionali (iva ed oneri di legge esclusi): non inferiori ad 1.700,00 €
CONFORMITÀ URBANISTICA: La destinazione d'uso è conforme a quelle ammesse dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti; fatta eccezione per le difformità descritte al paragrafo 7 ed 8 della perizia.
In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.
CERTIFICAZIONE ENERGETICA
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 non risulta se l'immobile oggetto di vendita sia dotato del detto attestato.
SPESE CONDOMINIALI
Si invitano gli interessati all'acquisto a ricavare il dato dalla perizia in atti ovvero a richiedere aggiornamenti al Custode giudiziario: si fa in ogni caso espresso richiamo ai limiti di cui all'art. 63 disp. att. c.c.
ULTERIORI PRECISAZIONI
L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si

trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.
La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessita di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

***

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: € 88.000,00= (ottantottomila/00)

OFFERTA MINIMA: € 66.000,00= (sessantaseimila/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 15 febbraio 2027 ore 12:00 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 16 febbraio 2027 ore 15:30

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Torino, piazza Desiderato Chiaves 8 int.5

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT06F0200801109000107483441 Unicredit Spa

GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - www.astetelematiche.it

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

- A -
CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE
Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti *ex lege*, può partecipare alla vendita.
L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso.

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA
L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio

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

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

<u>Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:</u>
= il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;
= in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15. Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.
L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le <u>ore 12.00 del 15 febbraio 2027</u>.
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 Unicredit S.p.A., le cui coordinate sono: **IBAN: IT06F0200801109000107483441 intestato** a: "**PROC.ESEC. IMMOBILIARE 182/2024 TRIB.TORINO AVV. GARELLI**

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

DELEGATO

L'immobile è affidato in custodia al sottoscritto professionista delegato. Le attività di custodia saranno svolte dal sottoscritto professionista anche avvalendosi di ausiliari.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il professionista delegato ai seguenti recapiti cellulare 335.6941180 - e-mail maria.elena.garelli@gmail.com per consultare gli atti

relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.
Le visite dell'immobile potranno essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

- B -
MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA
L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio, in Torino, Piazza Desiderato Chiaves 8 int.5.
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, Piazza Desiderato Chiaves 8 int.5. nei seguenti giorni ed orari: lun-mar-mer 10.00-12.00 previo accordo con il delegato.

.

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 **16 febbraio 2027 ore 15:30**

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 16 febbraio 2027 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio; in caso di rilancio presentato nei 3 (tre) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 3 (tre) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.
Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.
Alla scadenza del termine della gara o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.
All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata per il **giorno 19 febbraio 2027 ore 17.00.**
L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.
Tutti i partecipanti riceveranno, dal gestore della vendita telematica, comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

B.3 – DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE E DELL'AGGIUDICATARIO
L'aggiudicatario, entro il versamento del saldo prezzo, dovrà dichiarare:
a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;
b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio);
c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio (si veda il punto B.5 per il dettaglio);

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO
L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta.
L'aggiudicatario dovrà versare nel 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 sottoscritto professionista delegato a mezzo e-mail ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.
Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.
Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso 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 sottoscritto professionista delegato.
L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.
In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.
L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al sottoscritto professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.
B.5 – DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)

Ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., **nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza**, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 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, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge:
= almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet www.tribunale.torino.it. e www.astegiudiziarie.it

Torino, 03 novembre 2026

Il professionista delegato

Avv. Maria Elena Garelli

MARIA
ELENA
GARELLI
03.11.2026
12:22:14
GMT+01:00