Avv. Alberto Pecorini
Via Alfieri 17 – 10121 Torino
Tel 011/5612066 – Fax 011/531398
avv.pecorini@gmail.com
albertopecorini@pec.ordineavvocatitorino.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 178/2025**

Il professionista delegato avv. Alberto Pecorini con studio in Torino, via Vittorio Alfieri 17, delegato dal G.E. dott.ssa Jolanda Noli con ordinanza di delega in data 10 settembre 2026 modificata con provvedimento del 18 settembre 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

Descrizione

In Comune di **MONCALIERI (TO), strada Cigala 41 nel complesso denominato "Villa Martini di Cigala"**:

- alloggio al piano terreno (1° f.t.), composto di ingresso, area esclusiva esterna, cucina (catastalmente indicata veranda), soggiorno, bagno cieco, disimpegno, due camere di cui una con bagno cieco, cabina armadi, due disimpegni (di cui uno individuato quale terrazzo coperto), una lavanderia, un'area esclusiva esterna (terrazzo) con scala esterna verso cortile comune dal quale ha accesso, alle coerenze: cortile comune, immobile censito al Foglio 6, particella 28, sub. 40 (bene comune non censibile), ancora cortile comune, ancora immobile censito al Foglio 6, particella 28, sub. 40 (bene comune non censibile), altra unità immobiliare censita al Foglio 6, particella 28, sub. 4, cortile comune e altra unità immobiliare censita al Foglio 6, particella 28, sub. 46;
- cantina al piano terreno, alle coerenze: sottosuolo cortile comune, altra cantina, corridoio comune e altra cantina;
- autorimessa privata doppia al piano seminterrato, alle coerenze: terrapieno, altra autorimessa, area di manovra e altra autorimessa.

Si precisa che, essendo il bene di cui sopra bene culturale (vincolo del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali notificato il 19/06/1996 e trascritto presso l'Agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare di Torino 2, in data 7 marzo 1997 ai numeri 6956/5100 con correlativo diritto di prelazione di cui al Codice dei Beni Culturali, ai sensi degli articoli 59-62 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42), la vendita verrà effettuata sotto l'osservanza della disciplina di cui al D.Lgs. del 22 gennaio 2004 n. 42.

Regolamento di condominio e vincoli

La vendita viene fatta sotto l'osservanza:
= del già citato vincolo di cui al D.Lgs 42/2004;
= dell'atto di vincolo a favore del comune di Moncalieri, rogito notaio Antonio Maria Marocco Rep. n. 137104/58939 del 13 luglio 2000, registrato a Torino il 17 luglio 2000 al n. 4486, recante vincolo di pertinenzialità, costituito ai sensi dell'art. 9 comma 5 della legge 20 marzo 1989 n. 122, tra l'unità ad uso civile abitazione e il locale ad uso autorimessa privata, modificato con atto rogito notaio Silvana Castiglione Rep. 53398/21409 del 20 febbraio 2002, registrato;
= dell'atto ricognitivo di diritti reali rogito notaio Antonio Maria Marocco Rep. n. 138229/59621 del 4 luglio 2001, registrato a Torino il 13 luglio 2001;
= del Regolamento di condominio depositato con atto rogito notaio Antonio Maria Marocco Rep. n. 138378/59707 del 31 luglio 2001, registrato a Torino il 3 agosto 2001 al n. 5130.

Dati e informazioni catastali

Detti locali risultano così censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Moncalieri:

Foglio 6, particella 28, sub. 47 (già Foglio 6, particella 28, sub. 3) **–** strada Cigala 41 – piano T – z.c. 1 – cat. A/2 – cl. 2 – vani 5,5 - Rendita Catastale Euro 988,50;
Foglio 6, particella 28, sub. 48 (già Foglio 6, particella 28, sub. 3) **–** strada Cigala 41 – piano T – z.c. 1 – cat. C/2 – cl. 2 – mq. 2 - Rendita Catastale Euro 5,27;
Foglio 6, particella 28, sub. 25 – strada Cigala 41 – piano S1 – z.c. 1 – cat. C/6 – cl. 2 – mq. 29 - Rendita Catastale Euro 154,27.
Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Biagio Bianco) risulta quanto segue: "*l'immobile risulta conforme*".
Si segnala che sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

Situazione edilizia ed urbanistica

In relazione alla normativa edilizia, dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto geom. Biagio Bianco) risulta:
- che l'edificio compendiante l'unità immobiliare pignorata ad uso abitativo e la relativa pertinenza, è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967;
- che è stata rilasciata in data 7 aprile 1998 concessione edilizia 306/D per lavori di restauro;
- che è stata rilasciata in data 20 aprile 2000 concessione edilizia n. 402/2000 per realizzazione autorimessa interrata;
- che è stata rilasciata in data 31 dicembre 2003 concessione edilizia n. 444/2001 in variante alla concessione edilizia n. 402/2000 per realizzazione autorimessa interrata;
- che è stata presentata in data 28 maggio 2001 D.I.A. Prot. 31270/2001 in variante alla concessione edilizia n. 306/D per lavori di restauro;
- che è stata presentata in data 15 aprile 2021 C.I.L.A. in sanatoria prot. 219/2021 per modifiche interne;
- che l'immobile oggetto di esecuzione presenta la seguente irregolarità edilizia: utilizzo della veranda come cucina.

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.

Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e/o dal suo nucleo familiare.
Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.
Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.
L'aggiudicatario, nel caso in cui NON intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

Certificazione energetica

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, che l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica n. 20181093950035 redatto in data 18 marzo 2018, classe energetica F.

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.

Formalità non cancellabili

Nessuna (si precisa che, a differenza di quanto indicato nella perizia in atti, il fondo patrimoniale – peraltro già annotato a margine dell'atto di matrimonio in data 4 marzo 2020 di cessazione del medesimo ex art. 171 c.c. - non costituisce formalità di pregiudizio e non verrà cancellato in forza del decreto di trasferimento).

Immobile gravato da mutuo fondiario

Si legga infra (punto B.4) per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario.

Ulteriori precisazioni

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, 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 necessità 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: € 658.000,00
OFFERTA MINIMA: € 493.500,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 4.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 11 GENNAIO 2027 ORE 20.00
con le precisazioni di cui infra;
DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 12 GENNAIO 2027 ORE 09,00
LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: TORINO, VIA VITTORIO ALFIERI 17

CAUZIONE: PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO
IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT82X0200801046000107469641 UNICREDIT S.P.A.

GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net S.p.A. - www.spazioaste.it
PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON È 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 o variare le quote indicate nell'offerta.

A.2 - PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione ("INVIA OFFERTA") presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quali l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. 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:

1) generazione dell'offerta all'interno del PVP;

2) download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui infra);

2) invio tramite p.e.c. dell'offerta, previamente firmata digitalmente, all'indirizzo p.e.c. 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 trasmessa 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, a pena di inammissibilità dell'offerta, all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

ATTENZIONE: non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta; **l'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 20.00 del giorno 11 gennaio 2027.**

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 20:00 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; si precisa che il termine per il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione non è soggetto alla sospensione dei termini processuali nel periodo feriale, ex art. 1 legge n. 742 del 1969;
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data, l'orario e il numero di CRO 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 all'offerente 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";
= copia della contabile del versamento della cauzione.
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 speciale notarile, redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, 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 speciale notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
= quando l'**offerta è formulata da più persone**, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti all'offerente 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. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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 IT82X0200801046000107469641
INTESTATO A ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E. 178/2025 TRIBUNALE DI TORINO

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.

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.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (corso Vittorio Emanuele II 130, ingresso al pubblico da via Giovanni Falcone – l'ufficio è ubicato alla scala C, 4° piano – stanza 41102, aperto con i seguenti orari: lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 09,30 alle ore 12,30) 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.

Si precisa che, prima di presentarsi allo sportello per ottenere informazioni, è obbligatorio prendere appuntamento chiamando il n. 011/4329609.

A.7 – CUSTODIA

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

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il professionista delegato ai seguenti recapiti cell. 349/1021250, e-mail infocustodia@591bis.eu, 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, via Vittorio Alfieri 17.
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 Vittorio Alfieri 17 nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 10,00 alle ore 12,00.

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 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 12 gennaio 2027 alle ore 09,00.

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.
Il professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle offerte.
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 12 gennaio 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.
Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.
All'esito della gara telematica si procederà all'**aggiudicazione definitiva all'udienza fissata per il giorno 15 gennaio 2027 alle ore 15,00.**
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 con annotazioni);

c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio (si veda il punto B.5 per il dettaglio).

B.4 - VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo in unica soluzione entro il termine indicato nell'offerta.

PER IL CREDITORE FONDIARIO:

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati:

= sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo;

= sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Torino) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo 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.

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, e per gli effetti, di cui agli artt. 585-587 c.p.c., l'aggiudicatario deve, **nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza**, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).
Si precisa che, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e la pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa.

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Unitamente alla dichiarazione di cui al precedente punto B.5, il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali: l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica c.d. 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.
Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario si avvalga di tale modalità per l'effettuazione del saldo prezzo, potrà tempestivamente depositare, a sua cura e spese, presso la competente Cancelleria (scala C, 4° piano), istanza per l'affiancamento al professionista delegato, del notaio rogante l'atto di mutuo; tale notaio verrà nominato dal G.E. quale sub-delegato per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e cancellazione delle formalità pregiudizievoli nonché per l'effettuazione delle comunicazioni alle pubbliche amministrazioni prescritte per legge.

* * * *

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata:

= almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;

= 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 http://www.astalegale.net/ e http://www.tribunale.torino.it/.

Torino, li 22 settembre 2026.

Il professionista delegato
Avv. Alberto Pecorini



AVVOCATO
ALBERTO
PECORINI
22.09.2026
18:23:08
GMT+02:00