AVV. GISELLA NEPOTE FUS
C.so Matteotti n. 42 – 10121 Torino
Tel. 011.19.82.61.65 -27

TRIBUNALE DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 584/2025**, il Professionista dott. Avv. Gisella Nepote Fus, delegata dal G.E. dr.ssa Marta Barsotti, con ordinanza di delega in data 21 luglio 2026,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

della quota pari a 125/100.000 della proprietà piena e indivisa dell'intera struttura *infra* descritta, corrispondente al godimento esclusivo, perpetuo e turnario, limitato al solo periodo dal 16 al 30 aprile, dall'1 al 15 maggio e dall'1 al 15 agosto di ogni anno solare, e, quindi, con esclusione di ogni altro periodo, relativamente alla specifica e insostituibile unità abitativa arredata e corredata, come *infra* indicata (c.d. multiproprietà), e precisamente:

LOTTO UNICO

in Comune di Sestriere (TO), via La Gleisa n.11, nella struttura Palace Residence 1 (che comprende 94 unità abitative arredate, distribuite in due corpi di fabbrica elevati a 4 piani f.t. e n. 94 posti auto singoli in autorimessa al piano interrato, ciascuno associato all'unità abitativa avente lo stesso numero di individuazione) **per il periodo dal 16 al 30 aprile, dall'1 al 15 maggio e dall'1 al 15 agosto di ogni anno solare (corrispondente al "periodo 8" indicato nella tabella allegata al regolamento di comunione del complesso residenziale "Palace", di cui *infra*)**:

(i) appartamento, al piano terzo, scala A, della superficie commerciale di 35,40 mq. e altezza interna di 2,55 mt. (con ospitalità massima per 4 persone) arredato, distinto con il **n. 46** nella pianta del piano ultimo contenuta nel disegno allegato al regolamento di comunione condominiale (dotazioni: televisore satellitare, telefono diretto, balcone panoramico e bagno cieco con ventilazione forzata); Coerenze: corridoio comune, unità immobiliare identificata con il n.47 nel regolamento di comunione condominiale, affaccio verso impianti sciistici e unità immobiliare identificata con il n.45 nel regolamento di comunione condominiale di cui infra;

(ii) **posto auto singolo**, distinto con il **n. 46**, ubicato al piano sotterrano del complesso immobiliare; Coerenze: passaggio comune auto, posto auto distinto con il n.47 da

regolamento di comunione condominiale, sottosuolo cortile e posto auto n.45,
oltre al godimento non esclusivo, sempre e solo per il periodo sopra indicato, delle attrezzature, aree e locali comuni tra cui, principalmente: reception e servizio di portineria/assistenza clienti per la consegna chiavi, sala giochi, sala ritrovo wii-fi, locale bar, alloggio custode, locali per il deposito sci e scarponi riscaldato, lavanderia, sala fitness, sauna, area animazione e mini club, solarium ed area esterna a verde.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento del complesso residenziale depositato con atto del notaio Antonio Maria Marocco in data 13/09/1984 repertorio n.78464 registrato a Torino il 14/09/1984 al n.049395 trascritto a Sua il 15/09/1984 ai nn. 4507/3803. Come già riportato, trattandosi di multiproprietà, la quota in vendita è di 125/100.000 della proprietà piena e indivisa dell'intero complesso residenziale, con correlativa attribuzione del godimento esclusivo perpetuo e turnario, limitato al solo periodo dal 16 al 30 aprile, dall'1 al 15 maggio e dall'1 al 15 agosto di ogni anno solare e, quindi, con esclusione di ogni altro periodo, relativamente alla specifica ed insostituibile unità abitativa, arredata, indicata con il n.46 nella pianta del piano ultimo e posto auto al piano interrato indicato con lo stesso numero.

DATI CATASTALI DELL'INTERA PROPRIETÀ INDIVISA IMMOBILE

Al Catasto Fabbricati:

- foglio 8 particella 22 sub. da 1 a 47;
- foglio 8 particella 747 sub. da 1 a 30;
- foglio 8 particella 748 sub. da 1 a 113;

Al catasto Terreni: foglio 8 particelle 22, 747 e 748.

DATI CATASTALI APPARTAMENTO N. 46 E POSTO AUTO N. 46

L'alloggio ed il box risultano censiti al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Sestiere (TO) come segue (ferma restando la proprietà indivisa su 125/100.000 di quanto *sopra*):

(i) **Alloggio**: foglio 8 particella 22 subalterno 44 (catasto fabbricati), sezione urbana CH, zona censuaria U, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: via La Gleisa 11, piano: 3 per 125/100.000;

(ii) **box auto**: foglio 8 particella 748 sub. 94 (catasto fabbricati), sezione urbana CH, zona censuaria U, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 63,52 Euro, indirizzo

catastale: via La Gleisa 11, piano: S1, per 125/100.000;

CONFORMITÀ CATASTALE

Dalla documentazione in atti (CTU redatta dall'esperto Ing. Alessandra Gravante) risulta quanto segue:

L'immobile risulta **conforme**. La regolarità espressa deve intendersi riferita solamente alle unità immobiliari oggetto di trattazione.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano utilizzati dal debitore esecutato. Si segnala che stante la natura del diritto pignorato, essi sono nella disponibilità del Residence che ne fornisce l'utilizzo ai comproprietari a seconda del periodo di pertinenza.

Il Custode Giudiziario provvederà alla liberazione secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c.. Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (CTU redatta dall'esperto Ing. Alessandra Gravante) risulta quanto segue:

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per la edificabilità N. 36/77, per la concessione e abitabilità/usabilità, per lavori di costruzione fabbricato uso civile abitazione in zona turistico residenziale - palazzina fabbricato A, presentata il 26/10/1981 con il n. 1895 di protocollo, rilasciata il 25/11/1982 con il n. 36/77 di protocollo, agibilità del 03/11/1984 con il n. 36/77 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a intera palazzina A. Prima variante alla C.E. rilasciata in data 02/05/1983 con prot. n. 2371 Seconda variante prot. n. 771 del 14/04/1984 Nulla osta Comando Provinciale VV.FF. in data 05/10/1984 Lo stato di fatto dell'alloggio oggetto della presente procedura coincide con lo stato licenziato con la variante prot. n. 771.

CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta conforme. La regolarità espressa deve intendersi riferita solamente alle unità immobiliari oggetto di procedura.

SITUAZIONE URBANISTICA

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera DGR n. 42-24667 del 25.06.98 e successive varianti e la variante strutturale n.21 approvata con DCC n.4 del 17.03.2022 e pubblicato su BURP bollettino n.28 del 14.07.2022, l'immobile ricade in zona Aree turistico-ricettive esistenti (A3). Norme tecniche di attuazione ed indici: La zona in cui sorge il residence Palace 1 ha una destinazione d'uso prevalentemente turistico ricettiva e residenziale montana. Nel Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) di Sestriere, quell'area è classificata per ospitare strutture alberghiere, extra-alberghiere (come i complessi in multiproprietà RTA - Residenze Turistico Alberghiere) e seconde case. L'area risponde a requisiti urbanistici ben definiti. Vincolo di destinazione: Le strutture ricettive nate in quella zona devono mantenere la funzione di ospitalità turistica, limitando la conversione d'uso in normali civili abitazioni residenziali stabili. Ai sensi della Legge 47/85 e s.m.i., i terreni sotto indicati (sui quali insiste il complesso immobiliare) sono inseriti in: Fg 8 mappale 22 - 100% Aree turistico-ricettice esistenti (A3) (art.27 delle N.T.A.) - 100% Area soggetta a vincolo idrogeologico - 100% Vincolo paesaggistico art.136, c.1, lett.d) del D.Lgs.42/2004 - 100% Classe IIb (art.61 delle N.T.A.). Fg 8 mappale 747 - 100% Aree turistico-ricettice esistenti (A3) (art.27 delle N.T.A.) - 100% Vincolo paesaggistico art.136, c.1, lett.d) del D.Lgs.42/2004 - 100% Classe IIb (art.61 dell N.T.A.). Fg 8 mappale 748 - 79,50% Aree turistico-ricettice esistenti (A3) (art.27 delle N.T.A.) - 8,9% Aree di nuovo impianto (E5) (art.24 delle N.T.A.) - 11,50% Aree residenziali a capacità insediativa esaurita (R1) (art.22 delle N.T.A.) - 3,4% Area di rispetto degli impianti di risalita- 42,10% Area soggetta a vincolo idrogeologico - 100% Vincolo paesaggistico art.136, c.1, lett.d) del D.Lgs.42/2004 - 100% Classe IIb (art.61 delle N.T.A.)

Si rimanda alla perizia per ulteriori precisazioni.

CONFORMITÀ URBANISTICA: nessuna difformità

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: nessuna difformità

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 gli immobili dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti risulta che gli immobili abitativi oggetto di vendita sono dotati di Certificazione APE N. 2020 201308 0030 registrata in data 17/12/2020, classe D.

SPESE CONDOMINIALI

Il compendio è assoggettato a Regolamento di Condominio sopracitato.

Si invitano gli interessati all'acquisto 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

Gli immobili sopra descritti, nelle quote, modalità e diritti di godimento indicati, sono posti in vendita a corpo e non a misura, con le precisazioni di cui sopra, 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 con tutte le parti comuni ed inalienabili separatamente.

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 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 degli immobili 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.

***

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

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO UNICO

PREZZO BASE: € 5.500,00

OFFERTA MINIMA: € 4.125,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 18 GENNAIO 2027 ore 12.30 con le precisazioni di cui infra:
DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 19 GENNAIO 2027 ore 15.00
LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: in Torino, C.so Matteotti n. 42
CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO
IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: intestato ESEC. IMM.RE R.G.E. N. 584/2025 DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO- IBAN: IT16Q0883301002000000017020 – Banca Territori del Monviso SC
GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie in Linea S.p.a. (www.astetelematiche.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. Gli immobili oggetto di vendita verranno intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare gli immobili 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 della 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 **25** (**"Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta"**), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.

Quanto a ciò si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.

Una volta inviata l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

= il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;

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

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12,30 del giorno indicato come termine presentazione offerta. Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12,30 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 le cui coordinate sono:

IBAN: IT16Q0883301002000000017020

Presso: BANCA TERRITORI DEL MONVISO S.C.

intestato: ESEC. IMM.RE R.G.E. N. 584/2025 DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO.

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

Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione "Versamento cauzione" e nessun'altra indicazione. La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico nei termini indicati è causa di inammissibilità dell'offerta.

Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita, al netto di eventuali oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccreditata la cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge. Il pagamento si effettua sul sito http://pst.giustizia.it selezionando "Pagamenti di marche da bollo digitali" e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via 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. È possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

A.7 – CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino con uffici in Torino, corso Francia 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.

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 -

MODALITÀ 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 della professionista delegata presso il proprio studio, in Torino, C.so Matteotti n. 42. 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 in Corso Matteotti n. 42, nei seguenti giorni ed orari: lun/ven ore 9:00/12:30 – 15:00/18:00.

B.2 – OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero al normale indirizzo di "posta elettronica certificata" utilizzato per presentare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un

avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il **giorno 19 gennaio 2027 alle ore 15.00.**

La professionista delegata 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 19 gennaio 2027** al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio (22 gennaio 2027) ; in caso di rilancio presentato nei 3 (tre) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 3 (tre) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai

partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

Alla scadenza del termine della gara o dell'eventuale periodo di auto-estensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata per **il giorno 22 gennaio 2027 alle ore 16.00** o successivo orario a seconda del prolungarsi delle attività di vendita. 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, in unica soluzione, 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 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 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 alla sottoscritta professionista delegata, 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, la professionista delegata 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, entro 50 giorni dalla data della vendita 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 www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.torino.it.,

DISPONE

la comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute, e per dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino, 21 ottobre 2026

La Professionista delegata

Avv. Gisella Nepote Fus