Avvocato Cristina Volta
Corso Rosselli 44 – 10128 – Torino
Tel. 011502619 – fax 0110260878
Email: cristinamaria.volta@libero.it

-

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avvocato Cristina Volta con studio in Torino, Corso Rosselli 44, delegato per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare RGE n. 261/2021 dal G.E. Dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza con ordinanza di delega in data 02/10/2026

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 **in un unico lotto della piena proprietà dei seguenti beni immobili** meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa di cui in atti

LOTTO UNICO

- immobili facenti parte dello stabile di cui al comprensorio edilizio "Sud-Ovest del Colle", sito in **Sestriere (Torino), Regione La Droit du Col,** consistente in tre fabbricati affiancati alla ex strada militare Monte Rotta (ora comunale) e più precisamente:

nello stabile A, con accesso dalla **Via Monte Rotta n.6:** al piano terreno (primo fuori terra) alloggio numero 14, composto di ingresso-soggiorno living con angolo cottura, disimpegno e bagno, superficie lorda di circa 35 mq e l'altezza interna di 250 cm, posto alle coerenze di: alloggio 15, corridoio comune, alloggio 13.

Complessivamente si tratta di un immobile in buono stato di manutenzione, anche se solo parzialmente ristrutturato.

Lo stabile si trova sulla via che conduce alla partenza della passeggiata al Monte Rotta e alla partenza delle piste da sci di fondo d'inverno; è situato, inoltre, a pochi passi dal Palazzetto dello sport, di fronte alla fermata della navetta per gli impianti: è dotato di ascensore,

Avvocato Cristina Volta
Corso Rosselli 44 – 10128 – Torino
Tel. 011502619 – fax 0110260878
Email: cristinamaria.volta@libero.it

portineria, ski box e ampia zona relax.

Si rinvia, in ogni caso, a quanto riferito nella Relazione peritale per le caratteristiche costruttive del fabbricato e dei cespiti pignorati.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La vendita viene effettuata sotto l'osservanza del vigente Regolamento di Condominio, di cui alla perizia, depositato nei rogiti del Notaio Burlando in data 22/04/1964 rep. 26640, registrato a Torino il 12/05/1964 al n. 31165.

DATI CATASTALI

L'unità è identificata al catasto Fabbricati del Comune di Sestriere come segue:

sezione urbana CH, foglio 9, mappale 423, sub. 4, Via Monte Rotta 6, piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale 35 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 35 mq, rendita 247,90 €, intestata all'esecutato per la quota 1/1.

Nella vendita sono ricomprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti dello stabile che sono da ritenersi comuni tra più condomini per legge, uso, destinazione e consuetudine nonché per il Regolamento di condominio ut supra.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il perito rappresenta come l'immobile sia utilizzato dalla parte esecutata come casa di villeggiatura.

Il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente alle ordinanze di delega e custodia, in corso di attuazione a cura del custode nominato secondo le modalità e i tempi di legge.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DELL'IMMOBILE - GIUDIZI DI CONFORMITA'

Dalla documentazione in atti (Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'esperto) risulta

Avvocato Cristina Volta
Corso Rosselli 44 – 10128 – Torino
Tel. 011502619 – fax 0110260878
Email: cristinamaria.volta@libero.it

quanto segue.

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di esecuzione è stato costruito in data anteriore al 1967.

Relativamente al fabbricato sono stati rilasciati:

-Permesso edilizio 10-1962 del 26/08/1963;

-Certificato di abitabilità del 29/01/1965;

-Condono n. 600 del 18/10/1999 (domanda prot. 1077 del 01/04/1986) sulle parti comuni del fabbricato A;

-Condono n. 601 del 18/10/1999 (domanda prot. 1077 del 01/04/1986) per modifiche di facciata del fabbricato A.

Relativamente all'appartamento pignorato è stato presentato condono del 30/06/1986 prot. 1962 per: spostamento di tramezzi interni e modifica del portoncino di ingresso dell'alloggio.

In data 04/07/1986 il Comune di Sestriere chiedeva di fornire la planimetria dell'appartamento con indicate le difformità rispetto al progetto a suo tempo approvato ma il documento non è mai stato depositato in Comune.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il Piano Regolatore del Comune di Sestriere il bene in oggetto ricade in area residenziale a capacità insediativa esaurita.

Secondo l'art. 22 delle N.T.A: le aree residenziali a capacità insediativa esaurita (R) sono le aree in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente e non richiede interventi di ristrutturazione urbanistica. Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi:

a)allacciamento ai pubblici servizi; b) sistemazione del suolo ivi comprese recinzioni; c)

Avvocato Cristina Volta
Corso Rosselli 44 – 10128 – Torino
Tel. 011502619 – fax 0110260878
Email: cristinamaria.volta@libero.it

ordinaria e straordinaria manutenzione; d) restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione nell'ambito di volumi edilizi esistenti; e) realizzazione di volumi tecnici possibilmente interrati che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni; f) variazioni di destinazione d'uso che non comportino modifiche alla sagoma esterna degli edifici e siano comprese fra quelle consentite nella zona.

VERTIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE:

In relazione alla nullità prevista dall'art. 46 del DPR 380/01 e all'art. 40 della legge 47/85 il perito riferisce che l'immobile è commerciabile perché realizzato precedentemente al 1967 e perché non ha subito, in assenza di titolo abilitativo, modifiche che avrebbero comportato la necessità di ottenere un permesso di costruire o un altro atto d'assenso equivalente agli effetti.

Non è stato possibile al Ctu verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con l'ultimo progetto presentato in quanto la planimetria non è stata allegata alla pratica edilizia. In caso fossero riscontrate difformità nella distribuzione degli spazi interni (una volta reperita la planimetria allegata al citato condono del 30/06/1986 prot. 1962), gli abusi potranno essere regolarizzati con la presentazione di una CILA tardiva previa verifica del rispetto della normativa vigente.

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'esperto) risulta quanto segue.

In relazione alla modifica dell'art. 29 della legge 52/85 l'esperto riferisce che la planimetria catastale del 2005 è conforme allo stato dei luoghi.

Avvocato Cristina Volta
Corso Rosselli 44 – 10128 – Torino
Tel. 011502619 – fax 0110260878
Email: cristinamaria.volta@libero.it

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.

Per maggiori dettagli su irregolarità edilizie, urbanistiche e catastali del compendio immobiliare e dei singoli lotti, si invita comunque alla consultazione dell'elaborato peritale.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico in materia edilizia) e all'art. 40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Si richiama, in ogni caso, integralmente la CTU, alla cui lettura si rimanda.

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 di attestato di prestazione energetica, che agli atti risulta che gli immobili oggetto di vendita non sono dotati di detto attestato.

******

La vendita viene effettuata sotto l'osservanza delle norme di legge e delle disposizioni contenute negli atti di provenienza: alla parte esecutata per la piena proprietà in forza di Atto di compravendita rogito Notaio Oliviero Fabrizio di Torino del 11/05/2005 rep. 8691/4557, trascritto in data 21/05/2005 ai nn. 5116/3795 nonché in osservanza di tutte le altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente trascritti e riportati con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato di stima in atti.

IMMOBILI GRAVATI DA MUTUO FONDIARIO si legga, infra (punto B.4), per le

Avvocato Cristina Volta
Corso Rosselli 44 – 10128 – Torino
Tel. 011502619 – fax 0110260878
Email: cristinamaria.volta@libero.it

modalità di eventuale subentro nel mutuo originario e di pagamento ai sensi della legge speciale.

ULTERIORI PRECISAZIONI

Gli immobili vengono 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 particolare riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal Dpr 380/2001, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c.) con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita forzata 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 o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivati dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima ed al quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet www.tribunale.torino.it., www.astalegale.net., www.astegiudiziarie.it.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: €. 49.000,00=;

OFFERTA MINIMA: €. 36.750,00=;

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: €. 1.000,00=;

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 01 febbraio 2027 ore 12:00;

Avvocato Cristina Volta
Corso Rosselli 44 – 10128 – Torino
Tel. 011502619 – fax 0110260878
Email: cristinamaria.volta@libero.it

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 02 febbraio 2027 ore 15:30

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: presso lo studio del professionista delegato in Torino, Corso Rosselli 44, piano primo scala dx.

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN C.C. PER IL DEPOSITO CAUZIONE: IT23L0200801116000107479240 (c.c. intestato a Esecuzione immobiliare 261/2021 REG. Tribunale di Torino Avv. Volta Cristina Maria, presso Unicredit S.p.a. Agenzia 16 Torino).

GESTORE DELLA VENDITA: **Astalegale.net – www.spazioaste.it**

Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 05 febbraio 2027 ore 16:00 (salvo auto-estensione).

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

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il Professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita per i lotti invenduti 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..

-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

Avvocato Cristina Volta
Corso Rosselli 44 – 10128 – Torino
Tel. 011502619 – fax 0110260878
Email: cristinamaria.volta@libero.it

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 ore entro le ore 12:00 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12 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.

Avvocato Cristina Volta
Corso Rosselli 44 – 10128 – Torino
Tel. 011502619 – fax 0110260878
Email: cristinamaria.volta@libero.it

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

Avvocato Cristina Volta
Corso Rosselli 44 – 10128 – Torino
Tel. 011502619 – fax 0110260878
Email: cristinamaria.volta@libero.it

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 (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso – cd. Offerta minima - e quindi non inferiore ad €. 36.750,00=) deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a Esecuzione immobiliare 261/2021 REG. Tribunale di Torino Avv. Volta Cristina Maria, presso Unicredit S.p.a. Agenzia 16 Torino (v. IBAN ut supra: IT23L0200801116000107479240).
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 **(01 febbraio 2027 ore 12**). Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.
Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto
Il mancato accredito del bonifico nei termini indicati è causa di inammissibilità dell'offerta.

Avvocato Cristina Volta
Corso Rosselli 44 – 10128 – Torino
Tel. 011502619 – fax 0110260878
Email: cristinamaria.volta@libero.it

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 (attualmente € 16,00). Il pagamento si effettua sul sito http://pst.giustizia.it selezionando "Pagamenti di marche da bollo digitali" e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.
La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI
Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via email ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.
Al Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (scala C, 4° piano – stanza n. 41102 nei seguenti giorni ed orari: lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 **previo necessario appuntamento telefonico al n. 011/4329609)** sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.
E' possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

A.7 – CUSTODIA
L'immobile è affidato in custodia al sottoscritto professionista delegato, Avv. Cristina Volta, il quale si avvale, quale propria ausiliaria nell'espletamento delle attività di custodia, dell' Avv. Alessandra Vacca.
Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il professionista delegato ai seguenti recapiti: mail: cristinamaria.volta@libero.it; telefono: 011502619/3389139721, 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.
Si precisa, in ogni caso, che le visite richieste dagli interessati potranno essere fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9,00 alle ore 19,00 e il sabato dalle ore 9,00 alle ore 13,00, previo accordo con il custode.

Avvocato Cristina Volta
Corso Rosselli 44 – 10128 – Torino
Tel. 011502619 – fax 0110260878
Email: cristinamaria.volta@libero.it

N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.

*****

- 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, Corso Rosselli 44, piano primo scala dx. .

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 Torino, Corso Rosselli 44, piano primo scala dx.

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 02 febbraio 2027 alle 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.

Avvocato Cristina Volta
Corso Rosselli 44 – 10128 – Torino
Tel. 011502619 – fax 0110260878
Email: cristinamaria.volta@libero.it

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 **02 febbraio 2027 al termine dell'esame delle offerte telematiche,** e si concluderà tre giorni dopo tale inizio, il giorno **05 febbraio 2027 ore 16** (salvo periodo di auto-estensione, ut infra); 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 **05 febbraio 2027 alle ore 16** (salvo periodo di auto-estensione).
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, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione (IT23L0200801116000107479240). Ai fini della tempestività varrà la data di accredito sul conto corrente della procedura.
L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al sottoscritto professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e del fondo spese. In assenza di tale comunicazione, lo scrivente verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta

CON ART. 41 TUB
PER IL CREDITORE FONDIARIO:

Avvocato Cristina Volta
Corso Rosselli 44 – 10128 – Torino
Tel. 011502619 – fax 0110260878
Email: cristinamaria.volta@libero.it

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

SENZA ART. 41 TUB

Avvocato Cristina Volta
Corso Rosselli 44 – 10128 – Torino
Tel. 011502619 – fax 0110260878
Email: cristinamaria.volta@libero.it

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 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 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 – 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 partecipazione alla vendita implica:
- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati pubblicati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

******

Avvocato Cristina Volta
Corso Rosselli 44 – 10128 – Torino
Tel. 011502619 – fax 0110260878
Email: cristinamaria.volta@libero.it

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:
1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima della vendita;
2] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante in forma integrale e per estratto unitamente alla perizia in atti sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net.
Torino, 22 ottobre 2026
Il professionista delegato
Avv. Cristina Volta