

Avvocato Claudia Guzzo
via Peyron 19 – 10143 TORINO
claudiaguzzo@avvocatoguzzo.com
claudiaguzzo@pec.ordineavvocatitorino.it
Telefono 011485332

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 435/2023** cui è riunita la procedura n. 548/2025

il sottoscritto, avvocato Claudia Guzzo, con studio in Torino, via Peyron 19, delegato al compimento delle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione dottoressa Anna Castellino con provvedimento del 17 maggio 2024

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

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

LOTTO UNO

in **Torino, strada del Mainero 126**, una villa della superficie commerciale di 536,14 mq, all'interno di un parco comune ad altri immobili.

La villa è articolata su tre piani: il piano terra è composto da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno/salone, bagno, lavanderia, corridoio, due cantine, centrale termica e locale tecnico; il primo piano da sei disimpegni a formazione di un unico corridoio, sei camere, di cui uno studio, quattro bagni, terrazzo; il secondo piano, sottotetto, da due ampi locali.

DATI CATASTALI

Detti immobili risultano censiti al catasto fabbricati del Comune di Torino al **Foglio 1365, particella 49 SUB 1** graffata con le particelle **173 sub 2 e 231 sub 1**, zc 4, cl 1, cat A7, consistenza 16 vani, strada del Mainero 126 piani T-1-2; superficie 482 mq; totale escluse aree scoperte mq 471, rendita euro 3.553,22.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutata in forza di un accordo con la procedura che prevede, per quello che qui interessa, il rilascio in caso di aggiudicazione.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto architetto Leila Savio) risulta quanto segue.

L'area in cui ricade il mappale 49 sul quale insiste l'immobile oggetto di pignoramento è rappresentata al foglio 13B delle tavole del P.R.G.C., l'area ricade in:

- area normativa definita "Zona a verde privato con preesistenze edilizie" (art. 17 NUEA): il piano classifica zone a verde privato con preesistenze edilizie l'insieme delle aree caratterizzate dalla presenza di verde e da limitata edificazione. I caratteri naturalistici dei luoghi richiedono interventi

mirati alla riqualificazione dell'ambiente e dei manufatti esistenti, la destinazione d'uso è residenziale;

- dalla lettura della tavola 7 (Allegati tecnici al P.R.G.C.) "Fasce di rispetto", risulta essere presente una fascia di rispetto stradale lungo la strada del Mainero (art. 30 NUEA);

- dalla lettura della tavola 15 (Allegati tecnici al P.R.G.C.) "Aree di interesse archeologico e paleontologico", risulta essere compreso nel vincolo paleontologico (art. 5 NUEA);

- dalla lettura della tavola 14 (Allegati tecnici al P.R.G.C.) "Immobili soggetti a vincolo ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e s.m.i. ", risulta essere compreso nell'area degli immobili vincolati oggetto di Notifica Ministeriale. Nella tavola viene specificato che

"Il vincolo riportato sulla tavola ha valore indicativo e dovrà essere verificato presso la Soprintendenza ai Beni Ambientali e la Regione Piemonte";

- dalla lettura della tavola 6 (Allegati tecnici al P.R.G.C.) "boschi e vincolo idrogeologico", risulta essere compreso nel vincolo idrogeologico (art. 5 NUEA);

- dalla lettura della tavola 3 (Allegati tecnici al P.R.G.C.) "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", risulta essere compreso nella classe III sottoclasse B3 (all. B NUEA).

PRATICHE EDILIZIE:

La villa è stata costruita in forza di:

autorizzazione n° 2633 **N. 1982-1-11729** per lavori di modifiche interne ed esterne, presentata il 30/12/1982 con il n. 1729 di protocollo, rilasciata il 11/11/1983 con il n. 2633 di protocollo;

concessione n° 304 **N. 1987-1-2990** per lavori di variante in corso d'opera all'autorizzazione edilizia n. 2633/83, presentata il 02/07/1987 con il n. 2990 di protocollo, rilasciata il 27/01/1989 con il n. 304 di protocollo;

autorizzazione in sanatoria n° 70 **N. 1995-11-1570** per lavori di trasformazione di locali sottotetto uso sgombero in locali abitabili collegati al piano sottostante e posa di lucernari nel tetto , presentata il 25/02/1995 con il n. 1570 di protocollo, rilasciata il 26/02/1998 con il n. 70 di protocollo;

autorizzazione in sanatoria n° 69 **N. 1995-11-1571** per lavori di ampliamento , presentata il 25/02/1995 con il n. 1571 di protocollo, rilasciata il 09/02/1998 con il n. 69 di protocollo; non sono presenti tavole di progetto allegate alla pratica;

Art. 26 L. 47/85 **N. 2001-9-4963** per lavori di opere interne, presentata il 02/04/2001 con il n. 4963 di protocollo, rilasciata il 06/04/2001;

abitabilità **N. 2002-2-15642** presentata il 30/10/2002 con il n. 15642 di protocollo. Improcedibile per mancata presentazione della documentazione integrativa richiesta dall'Ufficio competente;

DIA Art. 22 D.P.R. 380/01 **N. 2005-9-8560** per lavori di opere interne di risanamento, presentata il 06/05/2005 con il n. 8560 di protocollo, rilasciata il 19/01/2006;

agibilità **N. 2016-2-10876** presentata il 08/06/2016 con il n. 10876 di protocollo. Pratica sospesa. Si precisa che la documentazione che costituisce il fascicolo presenta alcune incongruenze, tra le quali in particolare si segnala che è presente la visura catastale dell'immobile oggetto di pignoramento (identificato al foglio 1365 particella 49) ma alla pagina 19 viene indicato un elenco pratiche riferito ad altro immobile situato nelle vicinanze, pertanto non vi è certezza che la pratica si riferisca effettivamente all'immobile oggetto di pignoramento. Inoltre nel fascicolo non viene specificato il motivo della sospensione della pratica, né è dato sapere, allo stato, se potrà essere rilasciata in futuro.

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile oggetto di esecuzione presenta le seguenti irregolarità edilizie:

sono presenti alcune difformità nell'indicazione di alcune nicchie, spessori murature e riseghe murarie nonché difformità nell'indicazione delle altezze dei piani in corrispondenza della sezione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verosimilmente attraverso presentazione di idonea pratica in sanatoria a firma di tecnico abilitato, con la precisazione che l'esperto non può sostituirsi al giudizio del competente Ufficio Tecnico Comunale, unico ente che possa formalmente esprimersi circa la sanabilità, o meno, di una irregolarità edilizia urbanistica e che pertanto l'UTC darà il proprio assenso/dissenso solo a seguito di formale apertura di pratica in sanatoria comprensiva di progetto e di ogni opportuna verifica di calcolo (non eseguibile nell'ambito del presente procedimento) e previo il pagamento dei relativi oneri. Nel caso della differenza di altezze dei locali, la regolarizzazione potrebbe comportare una diversa destinazione d'uso di alcuni locali (ad esempio il sottotetto).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

stima dei costi per la regolarizzazione delle difformità, comprensivi di onorario del professionista, IVA, cassa, diritti di segreteria, sanzione, indicativamente: €.4.000,00

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti risulta che l'immobile oggetto di vendita non è dotato del detto attestato.

ULTERIORI PRECISAZIONI

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessita di

Avvocato Claudia Guzzo
via Peyron 19 – 10143 TORINO
claudiaguzzo@avvocatoguzzo.com
claudiaguzzo@pec.ordineavvocatitorino.it
Telefono 011485332

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: € 1.200.000,00

OFFERTA MINIMA: € 900.000,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 5.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 8 giugno 2026 ore 12:00

apertura delle buste 9 giugno 2026 ore 11:00;

inizio dell'eventuale gara: 9 giugno 2026 immediatamente dopo l'esame delle offerte;

termine dell'eventuale gara: 12 giugno 2026 alla stessa ora dell'inizio della gara;

udienza per l'eventuale aggiudicazione definitiva: 12 giugno 2026 immediatamente dopo l'epilogo della gara.

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: presso lo studio del professionista delegato in Torino, via Peyron 19

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT98K0623001003000040980658, conto corrente intestato a "Esecuzione Immobiliare N.RGE 435 2023" (banca Credit Agricole CARIPARMA)

GESTORE DELLA VENDITA: Astegiudiziarieinlinea spa – Astetelematiche.it

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

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti *ex lege*, può partecipare alla vendita.

L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso.

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di "posta elettronica certificata" dell'offerente.

La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da distinte fasi ovvero:

1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;
2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui infra);
3. invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita è pubblicato il **“Manuale utente per l’invio dell’offerta”** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione. le

Di detto manuale, si richiama in particolare l’avvertenza prevista a pagina 33 (“Allegare il file dell’offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l’invalidazione del file e dell’offerta”), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l’invalidazione del file e, quindi, dell’offerta.

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

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

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

Si segnala che a pena di inammissibilità dell’offerta:

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

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

L’offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12 del giorno precedente la vendita.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l’offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12,00 del giorno di cui sopra.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 32/2015, deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento **non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta)** con la precisazione che nel caso in cui all'udienza di deliberazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

All'offerta devono essere allegati a pena di inammissibilità i seguenti documenti:

- = copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;
- = copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;
- = copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;
- = copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;
- = copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;
- = copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata".

I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

Indicazioni particolari:

- = se l'offerente è **minorenne**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto **incapace**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale.

= gli **avvocati** possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.. Si precisa fin d'ora che nel caso di offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

A.4 – CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura sopra indicato.

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 ritorno, 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

Avvocato Claudia Guzzo
via Peyron 19 – 10143 TORINO
claudiaguzzo@avvocatoguzzo.com
claudiaguzzo@pec.ordineavvocatitorino.it
Telefono 011485332

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

La sottoscritta è stata nominata custode dell’immobile in vendita. Gli interessati potranno rivolgersi al sottoscritto per eventuali informazioni (011 485332 info@avvocatoguzzo.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 -

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 Peyron 19 .

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 lo studio del professionista delegato dal lunedì al venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,30.

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 quello sopra indicato.

Il professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle offerte.

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

In caso di unica offerta valida si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base di gara, dal valore dell'offerta dichiarata migliore.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale della presentazione dell'offerta.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, o al migliore offerente per l'ipotesi di mancata adesione alla gara, anche qualora questi non si colleghino al portale nel giorno fissato per la vendita.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

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

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione.

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 o entro quello indicato dal professionista delegato in caso di gara.

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 – DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)

Avvocato Claudia Guzzo
via Peyron 19 – 10143 TORINO
claudiaguzzo@avvocatoguzzo.com
claudiaguzzo@pec.ordineavvocatitorino.it
Telefono 011485332

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

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

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

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

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

* * * *

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge:

= almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.torino.it.

Torino, 17 marzo 2026

Il professionista delegato