

## TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

## 1^ AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Giordana Scarpa**, professionista delegata per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare numero **RGE 273/2024** dal **GE Dott.ssa Rossella D'Addato** con ordinanza del 05/12/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE® **ORDINA**ASTE  
GIUDIZIARIE®

ai sensi degli articoli 570 e seguenti del c.p.c. ed art. 24 D.M. 32/2015 nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32,

**LA VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti immobili, come da descrizione peritale a firma del CTU Geom. Alessio Bergonzi (a cui si fa espressamente rinvio) dalla seguente ed attuale consistenza (come da rappresentazione effettuata dal perito ed allegata alla perizia):

**LOTTO UNICO**

**DIRITTO DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA** della durata di 99 anni decorrenti dal 28/04/1982 e rinnovabili, su area di proprietà del Comune di Alpignano (con la precisazione che lo stesso **ha quantificato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e contestale soppressione dei vincoli convenzionali**).

Unità immobiliare, di circa 89,53 mq, facente parte del fabbricato sito nel Comune di Alpignano (TO), Via Collegno n. 25, e precisamente con accesso da Via Collegno n. 25 Scala "A":

- al piano II (III f.t): **appartamento** composto da 3 vani e servizi, contraddistinto con il n. "11", alle coerenze: vano scale comuni, altra UI al piano, cortile comune a due lati, altra UI al piano, vano ascensore, salvo altre;
- al piano cantinato: **cantina** meglio distinta con il numero "11", alle coerenze: corridoio comune a tre lati, altra UI al piano, salvo altre.

Costituisce inoltre **pertinenza** della detta unità immobiliare:

- al piano seminterrato, un **box uso autorimessa**, della superficie commerciale di 15,51 mq, contraddistinto con il n. "34" posto al piano interrato, alle coerenze: corridoio comune, area di manovra, altra UI al piano, terrapieno, salvo altre.

**Dati catastali**

Il compendio pignorato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Alpignano (TO) come segue:

- quanto all'**appartamento e la cantina**: foglio 21, particella 448, sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: via Collegno n° 25, piano: s1 - 2, intestato al Comune di Alpignano per la proprietà dell'area ed a parte debitrice esecutata la proprietà superficaria;
- quanto al **box uso autorimessa**: foglio 21 particella 448 sub. 78 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 89,66 Euro, indirizzo catastale: via Collegno n° 25, piano: s1, intestato al Comune di Alpignano per la proprietà dell'area ed a parte debitrice esecutata la proprietà superficaria.

**Provenienza:**

Il diritto di **proprietà superficciaria** in capo all'esecutato deriva per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita con atto stipulato il 21/04/2005 a firma Notaio Della Ratta Rinaldi Alberta ai nn. 40009/11237 di repertorio, trascritto il 17/05/2005 a Torino2 ai nn. 22804/14681.

**Diritti reali, vincoli ed oneri, limitazioni e vincoli edilizi, conformità catastale:**

Dall'analisi della documentazione effettuata, il perito riferisce che l'unità immobiliare è sottoposta all'osservanza della Convenzione edilizia, stipulata il 28/04/1982 a firma Notaio Giancarlo Grassi Reverdini ai nn. 17819 di repertorio, registrata il 14/05/1982 a Torino ai nn. 20738, trascritta il 14/05/1982 a Torino 2 ai nn. 11509/9239, a favore di Comune di Alpignano.

In merito ai presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio) si indica la presenza di vincoli, limiti e oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata così come indicato nella Convenzione edilizia del 1982 sopra citata.

Si evidenzia che riferisce il CTU che il Comune di Alpignano in data 12/11/2024 ha quantificato in € 7.094,99 il costo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, con contestuale soppressione dei vincoli convenzionali. Tale quantificazione ha tuttavia durata di 12 mesi, trascorso tale periodo gli importi dovranno essere ricalcolati.

**Situazione amministrativa ed urbanistica:**

Dalle ispezioni effettuate, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- n. 33/82 e successive varianti, intestata a Casassa Arch Aldo Impresa di Costruzioni Edili, per lavori di Nuova costruzione edificio di civile abitazione, presentata il 23/03/1982 con il n. 3586 di protocollo, rilasciata il 10/08/1982 con il n. 33/82 di protocollo;

- Concessione rilasciata in ottemperanza della Convenzione edilizia Notaio Reverdini del 28/04/1982 rep. 17819, su diritto di superficie;

- Concessione edilizia in variante N. 4/85, intestata a Impresa di Costruzioni Arch Aldo Casassa - ARCAS S.p.a., per lavori di Variante sistemazioni esterne per edificio di civile abitazione, presentata il 07/01/1985 con il n. 307 di protocollo, rilasciata il 26/02/1985 con il n. 4/85 di protocollo DIA N. 9110, intestata a Agenzia territoriale per la casa della provincia di Torino ex IACP, per lavori di opere di eliminazione delle barriere architettoniche, presentata il 09/04/1998 con il n. 9110 di protocollo;

Opere non riscontrate in sito.

- SCIA N. 15645, intestata a Condominio Via Collegno n° 25, per lavori di sanatoria opere comuni, presentata il 21/06/2021 con il n. 15645 di protocollo Abitabilità N. 33/82 e 4/85, intestata a Ing. Cesare CASASSA - ARCAS S.p.a., per lavori di realizzazione edificio di civile abitazione composto i 41 alloggi., presentata il 28/11/1985 con il n. 15616 di protocollo, rilasciata il 14/02/1986;

- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DGR 7-2019 del 17/01/2020.

Il perito ha rilevato le seguenti differenze:

pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

al piano seminterrato il locale cantinato non è collocato nella posizione corrispondente allo stato licenziato. (normativa di riferimento: DPR 380/2001). Tale difformità è regolarizzabili mediante sanatoria di opere interne con coinvolgimento del condominio e proprietà confinanti. Ad ogni modo l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Il CTU segnala che non risultano altre difformità.

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

### **Certificazione energetica - impianti**

Agli atti della procedura non risulta che l'appartamento sia dotato di certificazione APE di cui al D.lgs. 192/2005 - direttiva 2002/91/CE – obbligatoria in allegato alle compravendite ed alle locazioni immobiliari a partire dal 01/10/2009.

Segnala il CTU che gli impianti esistenti, apparentemente funzionanti, tuttavia agli atti della procedura non risulta che vi siano le relative certificazioni

L'immobile si presenta in normali condizioni di conservazione e di manutenzione.

### **Stato di occupazione dell'immobile:**

Libero.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno e della regolarità edilizia, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto Geom. Alessio Bergonzi consultabile sui siti internet [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), sul portale delle vendite pubbliche.

\*

La vendita delle proprietà immobiliare di cui ai lotti sopra descritti avviene nello stato di fatto e di diritto in cui le stesse attualmente si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, comprensive di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti, con annessi diritti, azioni, ragioni ed azioni, oltre che eventuali servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, con la quota di comproprietà delle parti comuni dell'immobile considerate tali dalla legge, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento alle norme e disposizioni contenute nell'atto di provenienza e nel Regolamento di Condominio, per tutte le altre condizioni, clausole, pesi ed oneri che si intendono qui integralmente trascritti e riportati.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se o

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.

\*\*\*\*\*

Si dispone che la vendita si svolga – per ciascun bene o lotto – mediante gara telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 del D.M. n. 32 del 26.02.15 e che le offerte siano presentate esclusivamente in via telematica a norma degli artt. 12 e 13 del medesimo decreto, precisando che l'udienza di apertura delle buste e quella, eventuale, di aggiudicazione a seguito di gara, saranno celebrate alla presenza delle parti nel luogo indicato dal delegato nell'avviso di vendita. Si dispone che, in caso di pluralità di offerte valide, la delegata dia inizio immediato alla gara con modalità telematiche per la durata di tre giorni, e fissi contestualmente udienza per l'aggiudicazione da celebrarsi nell'immediatezza dell'epilogo della gara.

\*\*\*\*\*

### Riassunto delle condizioni e modalità della presente Vendita asincrona

1) **Prezzo base: € 102.000,00** (diconsi Euro centoduemila/00), **offerta minima € 76.500,00** (diconsi Euro settantaseimilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base;

#### Condizioni

2. **cauzione: 10% del prezzo offerto;**

3. **rilancio minimo in caso di gara: € 3.000,00** (diconsi Euro tremila/00);

4. **termine per il deposito delle offerte: lunedì 16/06/2025 ore 12,00;**

5. **data, ora e luogo dell'udienza di apertura delle buste e della eventuale gara: martedì 17/06/2025 ore 09,30 in Torino, C.so Einaudi n. 18;**

6. **termine per il deposito del saldo prezzo di aggiudicazione: entro 120 giorni dalla aggiudicazione;**

7. **IBAN per depositare la cauzione IT-26/O/08833/01000/000000011364 - Banca Territori del Monviso** già Banca Credito Cooperativo di Casalgrasso e Sant'Albano Stura;

8. **gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**

9. **data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: venerdì 20/06/2025 ore 09,30** (salvo autoestensione).

\*\*\*\*

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione la professionista delegata 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..

\*\*\*\*\*

- A -

#### Condizioni generali di vendita

**A.1 – Chi può partecipare:** pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Una volta inviata l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 del giorno antecedente 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:**

pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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. Se il soggetto offerente risiede fuori dal territorio dello Stato Italiano e non gli è stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo quale, ad esempio, un codice di sicurezza sociale od un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza alla professionista delegata;
- 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 (massimo 3 mesi) da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri ed 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 minorenni, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto incapace, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale.
- gli avvocati possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.. Si precisa fin d'ora che nel caso di offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

#### **A.4 – Cauzione**

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Banca Territori del Monviso già Banca Credito Cooperativo di Casalgrasso e Sant'Albano Stura, le cui coordinate sono: IBAN indicate nel capoverso **Condizioni**, intestato alla procedura.

**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”** (indicando il n. di lotto ovvero lotto unico in caso di unico lotto) **e nessun'altra indicazione.**

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

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

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

Nel caso di bonifico estero in modalità “OUR”, lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola “senza spese per il beneficiario”; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

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 procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando “Pagamenti di marche da bollo digitali” tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

**La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

L'omesso versamento sarà segnalato ai competenti uffici per il recupero coattivo.

#### **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.

Perizia, planimetria e fotografie dell'immobile sono altresì visibili sui siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), sul portale delle vendite pubbliche.

#### **A.7 – Custodia**

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino con uffici in Torino, corso Francia 81 (tel. 011482822; e-mail: [richieste.visite@ivgpiemonte.it](mailto:richieste.visite@ivgpiemonte.it); sito internet [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com)).

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia ed 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.

L'aggiudicatario nel caso in cui NON intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita dichiarazione di esonero alla delegata contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 comma 10 cpc come modificato.

In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

- 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 del professionista delegato presso il proprio **Studio, sito in Torino, C.so Einaudi n. 18, martedì 17/06/2025 ore 09,30.**

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, C.so Einaudi n. 18, nei giorni non festivi, da lunedì a venerdì dalle ore 15,00 alle 17,00 – tel. 011/698.04.37.

##### **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 martedì 17/06/2025 ore 09,30** in Torino, C.so Einaudi n. 18.

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 la professionista delegata provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c. Il creditore che sia rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare alla delegata, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

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

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

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale della presentazione dell'offerta.

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

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

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà durata di giorni 3 (tre) e avrà, quindi, inizio il **giorno martedì 17/06/2025 ore 09,30** 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.

**Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

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 definitiva all'udienza fissata al **venerdì 20/06/2025 ore 09,30** stilando apposito verbale.

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 e del fondo spese**

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

Il fondo spese dovrà corrispondersi alla delegata unicamente mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura (ed inviando copia della contabile via e-mail all'indirizzo: [avv.giordanascarpa@gmail.com](mailto:avv.giordanascarpa@gmail.com)).

In ogni il mancato versamento entro il termine indicato nell'offerta di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, II c., c.p.c. e 177 disp att. c.p.c..

**In caso di presenza di credito fondiario ex art. 41 TUB, il creditore fondiario**, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, dovrà depositare inviare via pec alla delegata, 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).

Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario subentri nel mutuo fondiario ex art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93:

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.

Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93 (ossia non intenda subentrare nel mutuo) ovvero non vi sia la presenza di un credito fondiario ex art. 41 TUB:

L'aggiudicatario, 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 ed i dati per il relativo bonifico saranno comunicati, entro 7 giorni lavorativi, dalla professionista delegata a mezzo e-mail ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio della medesima.

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, le contabili di bonifico attestanti l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento.

In assenza di tale comunicazione, la professionista delegata 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 della sottoscritta professionista delegata le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

Con espresso avvertimento che in caso di omissione verrà pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e disposto un nuovo incanto”.

#### **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](http://www.abi.it) (<https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/>) o può essere richiesto al custode.

Si raccomanda di attivarsi con sollecitudine, attesi i tempi tecnici degli istituti di credito per valutare la concedibilità del mutuo, e si precisa comunque che la professionista delegata non fornisce garanzie e non assume responsabilità alcuna circa il buon fine dell'eventuale finanziamento richiesto.

Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario si avvalga di tale modalità per l'effettuazione del saldo prezzo, dovrà tempestivamente depositare al Giudice dell'Esecuzione presso la competente Cancelleria istanza di subdelega al notaio rogante dell'atto di mutuo per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e cancellazione delle formalità pregiudizievoli nonché per le comunicazioni alle pubbliche amministrazioni prescritte per legge.

\*

### **Pubblicità straordinaria**

La pubblicità del presente avviso, con omissione del nominativo dell'esecutato e di eventuali soggetti terzi, sarà effettuata, a cura della professionista delegata e con spese a carico del creditore onerato quale meglio precisato nell'ordinanza del G.E., con le seguenti modalità:

- a) almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita pubblicazione come per legge sul **Portale delle Vendite Pubbliche** dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria secondo le specifiche tecniche;
- b) almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia sui seguenti siti internet: **[www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it)**, **[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)**, **[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)**.

Torino lì, 28/03/2025.

La professionista delegata

(F.to Avv. Giordana Scarpa)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®