

AVV. SIMONA GIRARDI

Via Pietro Palmieri n. 36

10138 TORINO

Tel. 011/4330716

s.girardi@iodiceavvocatiassociati.it

simonagirardi@pec.ordineavvocatitorino.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 287/2020

Il professionista delegato avv. Simona Girardi, con studio in Torino, via Pietro Palmieri n. 36, nominato dal G.E. dott.ssa Duretto, con ordinanza del 28 -31 ottobre 2024

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

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

LOTTO UNICO

in Comune di TORRE PELLICE, Via Bescheis Borello n. 18/20

A)

a. fabbricato di civile abitazione di vecchia costruzione, elevato a due piani fuori terra, comunicanti con scala esterna edificato su terreno censito al C.T. al foglio 13, particella 569, E.U, con una consistenza di 2,57, costituente sedime di fabbricato stesso e cortile pertinenziale; alle coerenze generali: foglio 13, mappale 614 e 113 per i restanti lati e precisamente così composto:

- piano terreno (1 f.t.) parzialmente seminterrato: cantina, locale sgombero e una camera;
- piano primo (2 f.t.): bagno in disuso, cucina e due camere;

coerenze: cortile pertinenziale per tre lati e mappale 113 del foglio 13

b. tratti di terreno, formanti un sol corpo, della superficie catastale complessiva di mq 3.778, censiti al C.T. al foglio 13, particella 113, 453, 473, 475; alle coerenze: foglio 13, mappale 614 (oggetto della seconda vendita), 110, 115, 114, 119, 120, 159 e 176 di proprietà di terzi ed il mappale 569 di cui alla lettera a;

c. tratti di terreno, formanti un sol corpo, della superficie catastale complessiva di mq 877: censiti al C.T. al foglio 13, particella 111, fabbricato diruto, consistenza 3,66, particelle 530, 531 e 532;

alle coerenze: fogli 13, mappale 614 (oggetto della seconda vendita), 176, 456 e 110 tutti di proprietà di terzi.

Si precisa che nella vendita è compresa la fontana

d'acqua sorgiva che arriva, con conduttura interrata, ad una vasca di raccolta sita nel cortile del fabbricato compravenduto.

B)

fabbricato di civile abitazione di vecchia costruzione, elevato ad un piano fuori terra, oltre piano seminterrato edificato su terreno censito al C.T. al foglio 13, particella 614, costituente sedime di fabbricato stesso e cortile pertinenziale; alle coerenze generali: foglio 13, mappale 111, 110 di proprietà di terzi e precisamente così composto:

- piano terreno (1 f.t.): cucina, corridoio, una camera e veranda;
- piano seminterrato: un locale cantina;

alle coerenze: cortile pertinenziale per tre lati e mappale 113 del foglio 13.

L'unità oggetto di procedura è posta nella zona periferica collinare della cittadina di Torre Pellice (TO). L'accesso all'immobile è alquanto difficoltoso in considerazione che, parte della strada di accesso, è sterrata. La zona essendo lontana dal centro abitato è sprovvista di una rete di infrastrutture commerciali, di servizi primari e secondari, nelle vicinanze. Risulta collegata alla SP Pinerolo-Torre Pellice, tramite una strada che nel primo tratto si presenta asfaltata, ma nel secondo tratto, quello più ripido, risulta sterrata, di difficile accesso se non con automezzi 4x4.

Trattasi di n. due immobili, limitrofi (particella 614 e 569) e, da lotti di terreni adiacenti, alcuni formanti un sol corpo con una superficie complessiva di 4.655 mq. L'immobile identificato con la particella 614, libero sui quattro lati, in pessime condizioni statiche in parte diroccato, privo di infissi, ed in parte della pavimentazione, elevato ad un piano fuori terra, oltre piano interrato (cantina), al momento del sopralluogo inagibile.

Mentre l'immobile identificato con la particella 569, libero sui quattro lati, della stessa epoca di costruzione e tipologia, elevato a due piani f.t, oltre piano sottotetto, si presenta in discreto stato di conservazione essendo stato nel corso degli ultimi anni, oggetto di manutenzione straordinaria, che ha comportato, un diverso utilizzo degli spazi interni, oltre al rifacimento del tetto, degli impianti, sostituzione degli infissi esterni ed interni, ecc. Il tetto è a due falde con copertura in tegole. Il rivestimento esterno è realizzato con pietre a vista.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

L'immobile non risulta regolato da Regolamento di Condominio

DATI CATASTALI

Gli immobili risultano così censiti al N.C.E.U. e C.T. del Comune di Torre Pellice come segue:

Immobile in TORRE PELLICE (TO) – Via Bescheis Borello 18

Identificativi Catastali: Foglio 13, particella 569; dati censuari: Categoria: A/4, classe: 2

z.c.: - consistenza: 5 vani piano: T-1, Rendita Catastale: € 101,87

Identificativi Catastali: Foglio 13, particella 614; Dati censuari: Categoria: A/4, classe: 2, z.c.: - consistenza: 3 vani; piano: T-1; Rendita Catastale: € 63,52

Identificativi Catastali: Foglio 13, particella 111; Categoria: fabbricato diruto, consistenza: 03,66; Rendita Catastale: € -

Identificativi Catastali: Foglio 13, particella 113; Dati censuari: terreno: cast frutto, classe: 3, consistenza: 19,69 R.A 1,73 R.D. 0,51

Identificativi Catastali: Foglio 13, particella 453; Dati censuari: terreno: bosco ceduo, classe: 2, consistenza: 11,00 R.A 1,42 R.D. 0,34

Identificativi Catastali: Foglio 13, particella 473; Dati censuari: terreno: cast frutto, classe: 3, consistenza: 4,20, R.A 0,37 R.D. 0,11

Identificativi Catastali: Foglio 13, particella 475; Dati censuari: terreno: bosco ceduo, classe: 2, consistenza: 2,89 R.A 0,37 R.D. 0,09

Identificativi Catastali: Foglio 13, particella 530; Dati censuari: terreno: bosco misto, classe: 2, consistenza: 2,03 R.A 0,07 R.D. 0,02

Identificativi Catastali: Foglio 13, particella 531; Dati censuari: terreno: semin arbor, classe: 3, consistenza: 2,58 R.A 1,20 R.D. 1,20

Identificativi Catastali: Foglio 13, particella 532; Dati censuari: terreno: semin arbor, classe: 3, consistenza: 00,50 R.A 0,23 R.D. 0,23

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto p.i. Pasquale Buonaguro) risulta quanto segue: nessuna difformità.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c..

Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di

liberazione, dovrà provvedere a depositare la relativa richiesta al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto p.i. Pasquale Buonaguro) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'archivio edilizio del Comune di Torre Pellice si è potuto accertare che la costruzione dell'immobile è stata realizzata in data antecedente al 1° settembre 1967. L'unico provvedimento edilizio rinvenuto riguarda l'autorizzazione n. 203 del 29.07.2005 avente ad oggetto il progetto per la realizzazione di allacciamento alla fognatura municipale.

CONFORMITA' EDILIZIA

Sono emerse le seguenti difformità edilizie:

fabbricato censito alla particella 569: risulta eliminata la scala di accesso esterna per il collegamento al piano superiore; il tetto risulta completamente rifatto; è stato modificato l'aspetto esterno con la sostituzione di porte finestre e finestre; le camere poste al piano terra risultano tutte collegate tra di loro; è stato realizzato un locale ripostiglio tra il locale bagno e altra camera; nel locale bagno risulta realizzato un vano doccia in muratura; è stata realizzata, nel locale ingresso/cucina, tramite un'apertura nel solaio, una scala interna in legno per il collegamento al piano superiore; al piano 1 è stato realizzato un corridoio, nella parte posteriore, che mette in contatto due camere; la terza camera non è accessibile e si presenta in stato di manutenzione, con lavori in corso; manca il balcone al piano 1, le porte/finestre aprono sul vuoto.

fabbricato censito alla particella 614: risulta eliminato il locale identificato, sulla planimetria catastale, come cucinino.

Le irregolarità edilizie rilevate all'interno dei locali potranno esser sanate (fermo restando il parere favorevole del competente Ufficio Tecnico del Comune di Torre Pellice) presentando entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001, domanda di sanatoria come previsto dall'art. 37 del precitato decreto. In via approssimativa, l'importo di spesa per la regolarizzazione edilizia dell'immobile (oblazioni, oneri professionali connessi ed aggiornamento planimetria catastale, ecc.), è stato indicato dall'esperto in circa € 10.000,00 oltre eventuali oneri e/o penali (si rimanda a quanto specificato dal CTU).

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.R.G.C. del Comune di Torre Pellice, l'immobile pignorato è ubicato in zona che ricade in "Area Agricola" (Aree di tipo E).

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Torre Pellice in data 22.01.2021, i lotti di terreno riportati al foglio 13, mappali, 111, 113, 453, 473, 475, 530, 531 e 532 sono localizzati in "Area con destinazione d'uso agricolo E" e normata dagli art. 8 e 11 delle Norme Tecniche di Attuazione. I terreni riportati alle particelle 111, 113, 453, 473, 475 e 530 ricadono in vincolo idro geologico ai sensi del R.D. 30.12.1923 n 3267 pertanto ogni modifica dell'uso del suolo è soggetta alle autorizzazioni di legge.

ABITABILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta sprovvisto del certificato di agibilità/abitabilità.

ATTESTATO ENERGETICO IMMOBILIARE

L'immobile è provvisto dell'Attestato Prestazione Energetico redatto in data 05.04.2019-codi. Ident. A.P.E. 2019 209810 0043 per l'immobile identificato al foglio 13, particella 569, e 2019 209810 0044 per l'immobile identificato al foglio 13, particella 614.

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 necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: € 48.000,00 (QUARANTOTTOMILA/00)

OFFERTA MINIMA: € 36.000,00 (TRENTASEIMILA/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00 (MILLE/00)

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12.00 del 15 DICEMBRE 2025,

esclusivamente in via telematica, con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: ore 10.00 del 16 DICEMBRE 2025

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: presso lo studio del Professionista delegato in **Torino** via Palmieri n. 36.

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: conto corrente bancario intestato a “**E.I. 287/2020**

TRIBUNALE DI TORINO” presso Unicredit s.p.a. - filiale di Torino, via Principi d’Acaja n. 55 coordinate IT 28 L 02008 01118 000107270985

GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net S.p.A. -www.spazioaste.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.

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 12.00 del 15 dicembre 2025 .

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, presso Unicredit s.p.a. - filiale di Torino, via Principi d’Acaja n. 55, le cui coordinate sono: **IBAN IT 28 L 02008 01118 000107270985** intestato alla procedura **“E.I. 287/2020 TRIBUNALE DI TORINO”**

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

Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione “Versamento cauzione” e nessun'altra indicazione.

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

Il mancato accredito del bonifico nei termini indicati è causa di inammissibilità dell’offerta.

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

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

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando "Pagamenti di marche da bollo digitali" e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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. Le attività di custodia saranno svolte dal sottoscritto professionista anche avvalendosi di ausiliari.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il professionista delegato ai seguenti recapiti: 011/4330716 - email s.girardi@iodiceavvocatiassociati.it, 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 Piero Palmieri n. 36 .

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 previo appuntamento telefonico. .

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 16 dicembre 2025 alle ore 10.00.

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 il giorno 16 dicembre 2025, 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 all'udienza fissata per il **giorno 19 dicembre 2025 al termine della gara telematica.**

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.

Nel caso in cui vi sia un creditore fondiario, questo, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione 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).

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.

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.

B.5 – DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)

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

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Unitamente alla dichiarazione di cui sopra, 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 sarà effettuata, a cura del Professionista delegato e a spese del creditore procedente, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.torino.it.

Torino, 3 ottobre 2025

Il professionista delegato
avv. Simona Girardi