

TRIBUNALE ODINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

E DELL'OFFERTA PERVENUTA AI SENSI
DELL'ART. 568 *BIS* C.P.C.

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 32/2024, il Professionista dott. **Dott. Gian Franco BURI**, delegato dal G.E. **Dott.ssa Jolanda NOLI**, con ordinanza di delega in data 19 giugno 2025,

INVITO AD OFFRIRE
ED EVENTUALE VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi degli artt. 569 bis e 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015

Il professionista delegato dott. Gian Franco BURI

AVVISA

di voler porre in vendita i seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Nel comune di **GRUGLIASCO Via Macedonia 45**

A. Unità immobiliare posta al piano S1-T-1 formante un sol corpo (con annessa area di pertinenza):

- **alloggio** al piano terreno (1° f.t.) composto da ingresso/pranzo, cucina, soggiorno e bagno con scala interna di accesso al piano superiore ed esterna di accesso al cortile;
- **alloggio** al piano primo (2° f.t.) composto da tre camere, disimpegno, bagno con antibagno, lavanderia, due balconi e un terrazzo;
- con accesso dal cortile di pertinenza: disimpegni e due locali cantina

Identificazione catastale:

foglio 11 particella 113 sub. 108 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 790,18 Euro, indirizzo catastale: Via Macedonia 45, piano: S1-T-1,

Coerenze: Via Macedonia, immobili distinti in Catasto Terreni di Grugliasco al Foglio 11 numeri 34-87-89-32

Le coerenze (generali) fanno riferimento all'unico corpo composto da alloggio, cantina, autorimessa e area di pertinenza. Si specifica che tale area di pertinenza - essendo un bene comune non censibile - non è stato qui aggiunto quale "corpo" non avendo per propria natura delle intestazioni catastali

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato.

B. **deposito artigianale** All'unità oggetto di Procedura si accede dall'area cortilizia pertinenziale tramite una porta in alluminio anodizzato e vetro. All'interno dei locali si riscontrano alcune zone caratterizzate da umidità di risalita. Inoltre, è impropriamente presente un locale bagno parzialmente scorporato dal locale autorimessa privata. L'altezza media interna è pari a circa mt 2,55

Identificazione catastale:

foglio 11 particella 113 sub. 109 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 54 mq, rendita 231,48 Euro, indirizzo catastale: Via Macedonia 47, piano: T

C. **box singolo** a GRUGLIASCO Via Macedonia 45 Al locale autorimessa privata (che è in trattativa un parcheggio coperto in quanto è senza porta) si accede dall'area cortilizia pertinenziale. Attualmente al locale è stata scorporata una quota parte inglobata nel magazzino a costituire un bagno. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.

Identificazione catastale: **foglio 11 particella 113 sub. 110** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 112,38 Euro, indirizzo catastale: Via Macedonia 45, piano:

T,
Coerenze: Via Macedonia, immobili distinti in Catasto Terreni di Grugliasco al Foglio 11 numeri 34-87-89-32

Le coerenze (generali) fanno riferimento all'unico corpo composto da alloggio, cantina, autorimessa e area di pertinenza

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Lo scrivente ha allegato l'elenco di tutte le pratiche utili per l'unità in oggetto, ritenendo maggiormente rilevanti quelle presentate nel 2008 e nel 2010 oltre all'agibilità conseguita.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono N. **115**, per lavori di Conservazione Sanatoria di locale uso servizio igienico, rilasciata il 22/09/1994

Concessione Edilizia N. **27**, per lavori di Basso Fabbricato, rilasciata il 26/03/1963

Concessione Edilizia N. **81**, per lavori di Costruzione casa per civile abitazione, rilasciata il

31/07/1963

Concessione Edilizia N. **153**, per lavori di Sopraelevazione, rilasciata il 11/12/1953, agibilità del 19/12/1955 con il n. 120 + 121 di protocollo

Agibilità N. **16**, per lavori di Fabbricato residenziale a due piani f.t. sub. 108-109-110, rilasciata il 01/06/2012

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **127**, rilasciata il 23/04/1992

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **115**, rilasciata il 22/09/1994

Permesso di Costruire N. **190** e successive varianti, per lavori di Ampliamento una tantum fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 03/10/2008

Variante al Permesso di Costruire 190/08 N. **57** e successive varianti, rilasciata il 06/07/2010

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Z07B

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tutte le difformità che sono emerse nel corso del sopralluogo del CTU possono essere sanate riconducendosi a tutto quanto rappresentato all'interno della Planimetria Catastale (che è in accordo con l'ultimo elaborato grafico progettuale depositato in Comune). In particolare, lo stato di fatto presenta le seguenti difformità: - alloggio al piano terreno: è mancante un vero e proprio antibagno per assenza dell'accesso al bagno (attualmente è uno spazio contiguo). Si ritiene necessario inserire un infisso di accesso al momento non presente; - alloggio al piano primo: è mancante la pensilina sul terrazzo oltre alla (in accordo con il progetto edilizio) mancanza del muro nel disimpegno del bagno. Per quest'ultima non idonea rappresentazione si potrebbe, comunque e cautelativamente, presentare un aggiornamento catastale dopo aver inserito la separazione (per evitare di ripresentare la pratica edilizia con oneri maggiori) con sdoppiamento del subalterno cantina dall'alloggio - cantine non sono correttamente rappresentate le finestre sul lato di Via Macedonia; - box: una sua quota parte è stata impropriamente scorporata a creare un wc in estensione dell'attiguo locale magazzino (il box in tal modo diventerebbe troppo piccolo per la sua destinazione d'uso). Sono, inoltre, erroneamente presenti due finestre (una nel locale autorimessa privata e una nel wc creato); - magazzino presenta una sagoma impropria e difforme dalla Planimetria Catastale oltre che dal progetto edilizio con contestuale improprio accesso al wc.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Ripristinare inclinazione muro del magazzino con chiusura del locale wc che dovrà essere ridato all'adiacente box (smaltimento sanitari, piastrelle rivestimento) e chiusura finestre. In più inserire

infisso wc piano T, pensilina e divisorio wc piano I: €.7.000,00

Si evidenzia la necessità di ripristinare lo stato licenziato

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tutte le difformità che sono emerse nel corso del sopralluogo possono essere sanate riconducendosi a tutto quanto rappresentato all'interno della Planimetria Catastale (che è in accordo con l'ultimo elaborato grafico progettuale depositato in Comune). In particolare, lo stato di fatto presenta le seguenti difformità: - alloggio al piano terreno: è mancante un vero e proprio antibagno per assenza dell'accesso al bagno (attualmente è uno spazio contiguo). Si ritiene necessario inserire un infisso di accesso al momento non presente; - alloggio al piano primo: è mancante la pensilina sul terrazzo oltre alla (in accordo con il progetto edilizio) mancanza del muro nel disimpegno del bagno. Per quest'ultima non idonea rappresentazione si potrebbe, comunque e cautelativamente, presentare un aggiornamento catastale dopo aver inserito la separazione (per evitare di ripresentare la pratica edilizia con oneri maggiori) con sdoppiamento del subalterno cantina dall'alloggio - cantine non sono correttamente rappresentate le finestre sul lato di Via Macedonia; - box: una sua quota parte è stata impropriamente scorporata a creare un wc in estensione dell'attiguo locale magazzino. Sono, inoltre, erroneamente presenti due finestre (una nel locale autorimessa privata e una nel wc creato); - magazzino presenta una sagoma impropria e difforme dalla Planimetria Catastale oltre che dal progetto edilizio con contestuale improprio accesso al wc

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino stato dei luoghi alla Planimetria Catastale.

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

Costi di regolarizzazione: DOCFA aggiornato: €.1.000,00

Si ritiene necessario - anche in accordo con le difformità edilizie/urbanistiche oltre che per economicità - ricondursi totalmente allo stato indicato in Planimetria Catastale (anche in accordo con quanto evidenziato dal progetto).

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

OCCUPAZIONE: l'immobile è destinato ad abitazione dei debitori e del loro nucleo familiare, verrà pertanto emesso l'ordine di liberazione a mezzo del custode (con costi a carico della procedura), nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c., salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, al più tardi al momento del saldo prezzo.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: Assente

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.

OFFERTA PERVENUTA AI SENSI DELL'ART. 568 BIS C.P.C.

Con riferimento all'offerta di vendita diretta avente ad oggetto il lotto unico di cui al presente avviso di vendita si rappresenta quanto segue: con istanza di vendita diretta depositata il 10.01.2025 il debitore esecutato ha formulato istanza ai sensi 568 *bis* e 569 *bis* c.p.c., proponendo l'importo di € 162.200,00, costituendo cauzione dell'importo di € 16.200,00. Il G.E. ha ritenuto validamente presentata la predetta istanza mandando il professionista delegato a ricevere offerte migliorative e in tale eventualità procedere ad una gara partendo dall'offerta con il prezzo maggiore.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) **Offerta ricevuta:** € 162.200,00 (centosessantaduemiladuecento/00);
- 2) offerta minima: € 162.200,00 (centosessantaduemiladuecento/00);
- 3) **aumenti minimi in caso di gara € 5.000,00 (cinquemila/00);**
- 4) termine di presentazione delle offerte migliorative: 10 novembre 2025 ore 12,00, con le precisazioni di cui infra;
- 5) l'udienza di cui all'art. 569 bis n. 3, per la deliberazione sull'offerta diretta ovvero, in caso di presentazione di una o più offerte migliorative, per dare avvio alla gara tra gli offerenti, che avrà come importo di partenza l'offerta pervenuta di maggior importo ed aumenti minimi pari all'importo di € 5.000,00, tale udienza sarà tenuta presso lo studio del delegato in Torino Via Pietro Micca, 20 il giorno; **11 novembre 2025 ore 10,00** Alla gara sarà ammesso l'offerente diretto.
- 6) IBAN C.C. per deposito cauzione: **IT78R0326801000052532913500**
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Astalegale.net S.p.a.** (spazioaste.it);
- 8) data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 14 novembre 2025 ore 10,00 (salvo autoestensione).

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

A1 - 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 10 novembre 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 90 (novanta) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta)** ai sensi l'art. 569 *bis*, comma sesto, c.p.c. con la precisazione che, nel caso in cui all'udienza di deliberazione delle offerte non risultino presentate offerte migliorative, valide ed efficaci, l'aggiudicazione avverrà a favore del presentatore dell'offerta diretta;
- 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,

Indicazioni particolari:

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

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

A.4 - CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base) deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura "esecuzione immobiliare n. 32/2024" presso Banca Sella Agenzia n. 30 Torino, le cui coordinate IBAN sono: **IT78R0326801000052532913500**.

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. Esso dovrà contenere

la descrizione “Versamento cauzione”. La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l’offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell’offerta.

Tale causa di nullità non opera con riferimento all’offerente di cui all’istanza di vendita diretta depositata il 10.01.2025 dal debitore esecutato, in quanto la cauzione risulta dallo stesso già vincolata e versata alla procedura in epoca antecedente all’ordinanza di vendita ed al suddetto avviso.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell’operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, 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 del bollo dovuto per legge in modalità telematica.

Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> “Pagamenti di marche da bollo digitali”, seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l’invio dell’offerta. **La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all’offerta trasmessa all’indirizzo PEC del Ministero.**

A.6 - ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza l’utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all’indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (IV piano scala C – stanza n. 41102 lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,30 **previo appuntamento telefonico al n. 0114329609**). sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica; informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all’uso delle piattaforme.

È possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

A.7 - CUSTODIA

Gli immobili *de quo* sono affidati in custodia allo stesso professionista delegato, Dott. Gian Franco BURI, il quale si avvale quale propria ausiliaria nell’espletamento delle attività di custodia, del

SERVIZIO CUSTODIE con sede operativa in Torino Corso Matteotti, 42 (contattabile ai seguenti recapiti: mail: fra.mor.servizi@gmail.com; telefono: 01119826165). Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'ausiliario del custode ai recapiti sopra indicati, 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, che potrà essere fissata nei giorni feriali dalle ore 9 alle ore 19 ed al sabato dalle ore 9 alle ore 13.

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

- B -

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, in Torino, via Pietro Micca, 20 .

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, Via Pietro Micca, 20 nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,00.

B.2 – OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

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

L'inizio delle operazioni di vendita per l'eventuale gara tra gli offerenti è stabilito per il giorno 11 novembre 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.

In caso di mancata ricezione di offerte migliorative si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c. ad aggiudicare il bene a colui che ha effettuato l'offerta diretta.

In caso di ricezione di una o più offerte migliorative 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 11 novembre 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 14 novembre 2025 alle ore 10,00**.

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 e comunque non oltre 90 giorni ai sensi dell'art. 569 *bis*, comma sesto, c.p.c.

PER IL CREDITORE FONDIARIO: Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati:

= sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo;

= sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO: L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO: L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Torino) entro il termine indicato nell'offerta non superiore a novanta giorni, ai sensi dell'art. 569 *bis* comma sesto, c.p.c., 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.

PUBBLICITÀ

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, www.tribunale.torino.it.

