

Dott. Giuseppe Ruvolo

Commercialista

Via G. Casalis n. 49 - TORINO

Tel. 011/447.38.42 fax 011/433.12.31

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Nel Procedimento esecutivo immobiliare n. 555/2024 RGE

Il Professionista delegato Dott. Giuseppe Ruvolo con studio in Torino, Via Casalis n. 49, delegato dal G.E. con ordinanza di delega in data 2 aprile 2025,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA

CON MODALITA' ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015 della piena proprietà dei seguenti immobili in Comune di Pinerolo (TO) - Frazione Abbazia Alpina - Via Umberto Grosso n. 77:

A) Porzione di fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra collegati tra loro da scala esterna e composta da:

- due locali ad uso cantina, due locali di sgombero, un locale ad uso magazzino ed altro locale di sgombero con bagno, tramedati da androne carraio, al piano terreno (primo fuori terra);
- cucina, soggiorno, due camere, due locali sottotetto, bagno e disimpegno, al piano primo (secondo fuori terra),

il tutto entrostante a terreno distinto in mappa al Foglio 8 sezione AB al mappale 637.

Censita in Catasto Fabbricati - Sezione Urbana AB al Foglio 8, particella n. 637:

- subalterno 2, via Umberto Grosso n. 77 piani T-1, categoria A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita euro 464,81, alle coerenze in corpo unico: mappali 38-86-92-636 (corpo B di cui infra) e 88 (altra porzione di fabbricato contiguo) del foglio 8;
- subalterno 3, via Umberto Grosso n. 77 piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza 24 mq, rendita euro 63,21, alle coerenze: foglio 8 particella 38 (corpo B di cui infra), foglio 8 particella 637 stessa proprietà, androne carraio stessa proprietà, subalterno 2 stessa proprietà.

B) Terreni agricoli con superficie catastale di metri quadrati 6.235 costituenti corpo unico e confinanti con il fabbricato di cui al corpo A che precede, censiti in Catasto Terreni - Sezione Abbazia Alpina, Foglio 8:

- particella n. 38, vigneto, classe 2, superficie metri quadrati 1.599, reddito dominicale euro 10,74, reddito agrario euro 9,91, alle coerenze: particelle 83, 84, 86, 637, 76, 77, 87 del foglio 8;

- particella n. 83, seminativo arborato, classe 6, superficie metri quadrati 1.233, reddito dominicale euro 1,02, reddito agrario euro 1,21, alle coerenze: strada comunale, particelle 84, 38 e 82 del foglio 8;
- particella n. 84, prato, classe 1, superficie metri quadrati 449, reddito dominicale euro 2,78, reddito agrario euro 1,62, alle coerenze: strada comunale, particelle 97, 86, 38, 83 del foglio 8;
- particella n. 85, bosco ceduto, classe 1, superficie metri quadrati 234, reddito dominicale euro 0,42, reddito agrario euro 0,08, alle coerenze: particelle 97 e 86 del foglio 8;
- particella n. 86, bosco ceduo, classe 2, superficie metri quadrati 1.721, reddito dominicale euro 2,22, reddito agrario euro 0,53, alle coerenze: particelle 84, 97, 85, 96, 433, 92, 637, 38 del foglio 8;
- particella n. 92, bosco ceduo, classe 1, superficie metri quadrati 365, reddito dominicale euro 0,66, reddito agrario euro 0,13, alle coerenze: particelle 86, 433, 93, 637 del foglio 8;
- particella n. 636, prato arborato, classe 1, superficie metri quadrati 634, reddito dominicale euro 3,93, reddito agrario euro 2,29, alle coerenze: particelle 637, 93, 432, 75, 89 del foglio 8.

Il tutto come pervenuto ai debitori eseguiti in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Federica Mascolo del 17 marzo 2008, repertorio numero 1260/1159, registrato in Pinerolo il 20 marzo 2008 al numero 5761 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo il 20 marzo 2008 ai numeri 2797/2008.

Lotto immobiliare occupato senza alcun titolo; dato atto della già avvenuta nomina del custode e rilevato che non dev'essere pronunciato allo stato l'ordine di liberazione in quanto è stata sottoscritta con gli occupanti scrittura privata per l'occupazione con impegno al rilascio all'emissione del decreto di trasferimento; verrà emesso l'ordine di liberazione a mezzo del custode (con spese 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.

Dalla relazione di consulenza estimativa in atti si rileva che sussistono difformità catastali, edilizie ed urbanistiche (pagg. 6 e 7) e che l'unità immobiliare non è dotata di attestato energetico (pag. 9). si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica (APE), che agli atti risulta che l'immobile oggetto di vendita non è dotato del detto attestato.

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto arch. Stefano Scaglia consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.torino.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

1) Prezzo base:

€ 52.000,00 (euro cinquantaduemila/00);

2) Offerta minima (pari al 75% del prezzo base):

€ 39.000,00 (euro trentanovemila/00);

3) Rilanci minimi in caso di gara

€ 1.000,00 (euro mille/00).

4) **Termine di presentazione delle offerte:** ore 12,30 del giorno 15 dicembre 2025;

5a) **data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita:** martedì 16 dicembre 2025 ore 15;30, in Torino, Via Goffredo Casalis n. 49;

5b) **data, ora e luogo e inizio operazioni di vendita:** martedì 16 dicembre 2025 immediatamente dopo la conclusione della disamina delle buste di cui al precedente punto 5a) in Torino, Via Goffredo Casalis n. 49;

6) **IBAN conto corrente per deposito cauzione:** IT56B0200801118000107321559;

7) **Gestore della presente vendita telematica asincrona:** Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. www.astetelematiche.it;

8) **data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara:** 19 dicembre 2025 esattamente tre giorni dopo l'inizio della gara di cui al punto 5b) al fine comunque di garantire la durata di tre giorni della gara stessa.

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il Professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. nonché dell'art.164 bis c.p.c.

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del Professionista delegato al seguente indirizzo: presso il proprio studio, in Torino, Via G. Casalis n. 49.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

1) 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, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito 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 apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. 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.

2) Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite 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. Si avvisa che il nome del file generato per l’offerta non deve essere in alcun caso modificato (occorre quindi eliminare eventuali numeri o parentesi originatisi da scarichi successivi al primo), in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l’offerta telematica non verrà processata dal sistema.

3) 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.

4) I documenti debbono essere allegati all’offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

5) Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta, indicato nel presente avviso di vendita; l’offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12:30 del giorno precedente quello indicato per l’inizio delle operazioni di vendita. 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.

6) Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l’offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

7) Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta ovvero all’indirizzo p.e.c. di trasmissione dell’offerta.

8) L’offerente deve 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 per l’invio dell’offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all’offerta trasmessa.

9) La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura “Esecuzione immobiliare n. 555/2024 – Tribunale di Torino” le cui coordinate IBAN sono: IT56B0200801118000107321559; 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 per il lotto unico e.i. n. 555/2024". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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.

L'offerta può essere presentata anche da avvocato per persone da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito, salvo le evenienze di cui all'art. 571, III comma c.p.c.

A pena di inammissibilità dell'offerta:

1) il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;

2) 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.

Chi può partecipare.

Chiunque eccetto il debitore 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.

Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Allegare alla busta telematica: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento), del tesserino di codice fiscale e apposita autocertificazione dello stato civile e, nel caso di comunione legale dei beni, indicare i dati del coniuge allegando la relativa carta d'identità e codice fiscale; 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. L'offerente potrà dichiarare, trovandosi nelle condizioni di legge, di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa.

Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare alla busta telematica: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente. **Offerte plurisoggettive:** quando l'offerta è formulata da più persone, alla busta telematica deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata.

La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare. 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.

L'offerta deve contenere:

- **Indicazione del lotto** che si intende acquistare **e il prezzo offerto** (non inferiore all'importo dell'offerta minima indicato nel presente avviso) nonché i tempi del saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni; l'offerente potrà dichiarare, trovandosi nelle condizioni di legge, di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa.

- **Allegare** la documentazione attestante il versamento (copia della contabile) della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura, specificando nella causale del bonifico "*Versamento cauzione per il lotto unico e.i. n. 555/2024*"; in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico ed al netto degli oneri bancari.

- Inoltre, **quando l'offerta è formulata da più persone**, occorre **allegare copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata.**

L'offerta dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta elettronica certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un

quarto al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Gestore della Vendita

Gestore della vendita è la società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**

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.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

Presso il Tribunale di Torino, Corso Vittorio Emanuele II, 130 in Torino Scala C, vi è Punto Informativo Vendite Giudiziarie: ingresso al pubblico su via Giovanni Falcone.

SCALA C - PIANO IV – STANZA N. 41102

Orari di apertura al pubblico:

lunedì- giovedì - venerdì

dalle ore 9.30 alle ore 12.30

E' necessario appuntamento telefonico al numero 011/4329609.

Presso tale sportello è possibile ricevere:

- assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica;
- supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica.

MODALITA' DELLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla

casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal Professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il **giorno 16 dicembre 2025 immediatamente dopo la conclusione della disamina delle buste di cui al precedente punto 5a)**

e terminerà il giorno 19 dicembre 2025 esattamente tre giorni dopo l'inizio della gara; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di tre minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione).

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

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

Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

Il giorno 19 dicembre 2025, nell'immediatezza del termine della gara, eventualmente comprensivo del periodo di autoestensione, si procederà all'aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- 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 nel deposito dell'offerta.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

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.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione **(ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta).**

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ad *"ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 555/2024 – Tribunale di Torino"* consegnato, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del Professionista delegato.

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'istituto mutuante 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 che 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 profittare, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente al Professionista delegato - che provvederà a riversare l'importo all'Istituto mutuante - entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese.

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.

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà, inoltre, allegare dichiarazione aggiornata di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007).

L'aggiudicatario è reso edotto che la mancata trasmissione della dichiarazione e che il mancato rilascio in tutto o in parte delle informazioni di cui sopra potrà comportare, fra l'altro, la

sospensione della vendita, l'omessa emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione e la revoca dell'aggiudicazione.

Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà le dichiarazioni rese dall'aggiudicatario ai sensi della normativa su richiamata.

L'aggiudicatario dovrà dichiarare il proprio stato civile (producendo certificato di stato civile e/o estratto di matrimonio) e la volontà di avvalersi di agevolazioni fiscali (specificando quali).

In caso di aggiudicazione da parte di soggetto coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni si dovrà allegare inoltre estratto di atto di matrimonio.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio sarà comunicato a mezzo e-mail ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso il domicilio del delegato, dal dodicesimo giorno successivo all'aggiudicazione; l'importo delle spese e dei compensi per il trasferimento dovrà essere versato tramite bonifico bancario sul conto corrente n. 40929955 presso Unicredit Spa, Agenzia 08018 – IBAN IT14K0200801118000040929955 intestato a “Esecuzioni Immobiliari del dott. Giuseppe Ruvolo”.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre all'onorario ed al rimborso delle spese dovuti al delegato per le formalità del trasferimento dell'immobile, il rimborso delle spese dovute per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che sarà obbligatoriamente svolta dal delegato.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione delle formalità.

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.

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile 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 (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al Dott. Giuseppe Ruvolo con studio in Torino, Via Casalis n. 49 (tel. 335/577.57.68); e-mail per richieste visite: custodie@3dstudiotorino.com). Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il custode per consultare gli atti della vendita, ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Si evidenzia a tal proposito che la richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.

Le visite degli immobili richieste dagli interessati saranno fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il Custode.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso di vendita sarà:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima della vendita;
- 2] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte in forma integrale e per estratto unitamente alla perizia in atti sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.torino.giustizia.it.

Il tutto a cura del professionista delegato e a spese del creditore fondiario.

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 eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio.

Inoltre,

DISPONE

la comparizione delle parti avanti a sé all'udienza sopra fissata per l'apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute, nonché, per il caso in cui la vendita non abbia esito positivo, adottare i consequenziali provvedimenti di legge.

Conformemente all'ordinanza di delega, dispone altresì, nel caso di pluralità di offerte valide, la comparizione delle parti avanti a sé all'udienza di aggiudicazione sopra fissata.

Torino li 30 settembre 2025.

Il Professionista Delegato

Dott. Giuseppe Ruvolo