

RAG. RAFFAELE PETRARULO

ragioniere commercialista
consulente tecnico del giudice
revisore contabile

Largo Francia n. 114 – 10143 Torino

Cellulare 3358055389

e-mail: r.petrarulo@ragionieri.com

PEC : raffaele.petrarulo@odcec.torino.legalmail.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA**

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 643/2024

Il professionista delegato Rag. Raffaele Petrarulo con studio in Torino , Largo Francia n. 114 , nominato dal G.E. dott.Simona Gambacorta con ordinanza in data 18/03/2025

**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, dei diritti : di ½ di piena proprietà e di ½ nuda proprietà e di 1/2 di usufrutto e quindi della piena proprietà del seguente immobile:

LOTTO 1

Sito in Torino, appartamento a TORINO Strada di Soperga 324 interno 6, quartiere Colle di Superga, della superficie commerciale di **155,73 mq.** in seguito identificata come meglio specificato:

- è posta al piano T-1, interno 6, ha un'altezza interna di PT da m. 2,25 a m. 3,05; P1 da m. 1,54 a m. 2,46.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2000, per la descrizione dettagliata si vedano pag. 9 e 10 della perizia del ctu Geom. Ivano Bonanno.,

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

L'immobile non è compreso all'interno di un condominio.

DATI CATASTALI

Detti locali risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino come segue:

- foglio 1199 particella 60 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 809,55 Euro, indirizzo catastale: Strada di Soperga n. 324 interno 6, piano: T-1, intestato a V**D*** C.F. **** - Usufrutto 1/2; V***F***C.F. **** nuda proprietà per 1/2 e V***F*** - C.F. ***** proprietà per 1/2, derivante da Variazione per esatta rappresentazione U.I. del 10/07/2003 Pratica n. 666323 in atti dal 10/07/2003
- Coerenze: area particella 64, edificio particella 59, passaggio privato a nord, edificio particella 80 dello stesso Foglio 1199.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Geom. Ivano Bonanno) Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa destinazione locali (normativa di riferimento: Ai sensi del dell'art. 19 del Decreto-Legge n. 78 del 31.05.2010 - convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30.07.2010 (in G.U. il 30.07.2010 al n. 176 del 30.07.2010))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale da presentare all'Agenzia delle Entrate - Territorio a seguito della presentazione pratica edilizia.

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



CONFORMITÀ URBANISTICA: L'immobile risulta conforme.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: Nessuna difformità

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati dal 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 tal caso verranno poste a carico della procedura.

L'aggiudicatario, nel caso in cui non intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere ad esentare il custode dalla relativa attività mediante apposita istanza da inviare al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo prezzo.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Geom. Ivano Bonanno) risulta quanto segue.

Gli accertamenti eseguiti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino (TO) hanno consentito di accertare che l'edificio in Torino (TO) - Strada Superga n. 324 comprendente l'interno 6 è di remota costruzione e non sono presenti agli atti pratiche relative all'edificazione.

Non risulta agli atti l'abitabilità/agibilità dell'edificio.

PRATICHE EDILIZIE:

Interventi di manutenzione straordinaria della copertura unità immobiliare in Torino Strada Superga

n. 324/6 N. **1998/1/6877**, intestata a V***D****, per lavori di Rifacimento tetto, presentata il 14/05/1998 con il n. 1998/1/6877 di protocollo, rilasciata il 24/07/1998 con il n. 694 di protocollo. Autorizzazione ad eseguire il rifacimento del tetto a copertura di edificio residenziale senza modificazioni tipologiche o di quota ai sensi dell'art. 12 della L.R. 20/89.

Comunicazione opere interne (Art.26 L.28/2/85 N.47 N. **2000/9/13279**, intestata a V*** D***, per lavori di ristrutturazione interna ai piani terreno e primo Comune di Torino - Strada Superga n. 324 interno 6, presentata il 30/08/2000 con il n. 2000/9/13279 di protocollo.

La pratica non prevede istruttoria con rilascio provvedimento. Verificata positiva in atti dal 20/09/2000

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il locale a progetto indicato a PT come bagno è stato di fatto adattato a camera, pur non avendone i requisiti (dimensione ed aerazione). Il locale indicato a progetto come lavanderia è stato di fatto trasformato in bagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: In parte mediante pratica edilizia in sanatori L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a Regolarizzazione solo per la lavanderia modificata a bagno. Non regolarizzabile il bagno di fatto adattato a camera.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24.05.1995 e s.m.e.i., l'immobile ricade in zona ZVPPE (zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte collinare). Norme tecniche di attuazione ed indici: I.F. 0.0010 mq/mq. Immobile compreso tra i "BENI PAESAGGISTICI" indicati all'art. 136 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

SPESE CONDOMINIALI

Si invitano gli interessati all'acquisto a ricavare il dato dalla perizia in atti, ovvero a richiedere aggiornamenti al Custode giudiziario: si fa in ogni caso espresso richiamo ai limiti di cui all'art. 63 disp. att. c.c., tenuto conto che come evidenziato nella perizia del CTU l'immobile non è compreso all'interno di un condominio.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

Si legga infra (punto B.4) per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario.

ULTERIORI PRECISAZIONI

Atti di provenienza;

ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 usufrutto, in forza di Atto di vendita (dal 09/10/2006), con atto stipulato il 09/10/2006 a firma di Notaio Alberto Morano ai nn. 47277/20818 di repertorio, registrato il 18/10/2006 a Agenzia delle Entrate di Torino 3 ai nn. 12729 Volume 1T, trascritto il 19/10/2006 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 53535/32486.

Con riferimento all'immobile pignorato ed oggetto della presente in Comune di Torino (TO) censito a

C.F. al Foglio 1199 particella 60 subalterno 1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 piena proprietà + 1/2 nuda proprietà, in forza di Atto di vendita (dal 09/10/2006), con atto stipulato il 09/10/2006 a firma di Notaio Alberto Morano ai nn. 47277/20818 di repertorio, registrato il 18/10/2006 a Agenzia delle Entrate di Torino 3 ai nn. 12729 Volume 1T, trascritto il 19/10/2006 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 53535/32486.

Con riferimento all'immobile pignorato ed oggetto della presente in Comune di Torino (TO) censito a

C.F. al Foglio 1199 particella 60 subalterno 1

PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di vendita (dal 25/06/1993 fino al 09/10/2006), con atto stipulato il 25/06/1993 a firma di Notaio Mario Quirico ai nn. 37860/11378 di repertorio, registrato il 07/07/1993 a Ufficio del Registro di Torino Atti Pubblici ai nn. 14856 serie IV, trascritto il 08/07/1993 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 16209/10766.

Riferito, tra altro, a fabbricato rurale distinto a Catasto Terreni al Foglio 1199 particella 60 denunciato a Catasto Urbano in data 23.12.1981 Prot. n. 6246

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di vendita (dal 25/06/1993 fino al 09/10/2006), con atto stipulato il 25/06/1993 a firma di Notaio Mario Quirico ai nn. 37860/11378 di repertorio, registrato il 07/07/1993 a Ufficio del Registro di Torino Atti Pubblici ai nn. 14856 serie IV, trascritto il 08/07/1993 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 16209/10766.

Riferito, tra altro, a fabbricato rurale distinto a Catasto Terreni al Foglio 1199 particella 60 denunciato a Catasto Urbano in data 23.12.1981 Prot. n. 6246

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: € 136.000,00
OFFERTA MINIMA: € 102.000,00
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12.00 del 16/06/2025 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 17/06/2025 ore 09.00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Largo Francia n. 114 – Torino Studio Rag. Raffaele Petrarulo

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT65K0326801002052713706580 intestato a “esecuzione immobiliare 643/2024”

GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net S.p.A. – tramite la piattaforma 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

P a g . 5 | 11

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 16/06/2025

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 intestato alla procedura, presso Banca Sella Spa., le cui coordinate sono:

IBAN :: IT65K0326801002052713706580 intestato a “esecuzione immobiliare 643/2024”

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

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

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

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

Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita, al netto di eventuali oneri bancari di effettuazione dell'operazione di 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@giustiziacert.it.

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via email ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.

Al Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (scala C, 4° piano – stanza n. 41102 nei seguenti giorni ed orari: lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 **previo necessario appuntamento telefonico al n. 011/4329609**) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

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

A.7 – CUSTODIA

Custode è il **Rag. Raffaele Petrarulo - tel. 3358055389 - email: r.petrarulo@ragionieri.com**

I soggetti interessati hanno facoltà di contattare ai suddetti recapiti per consultare gli atti di vendita, ricevere maggiori informazioni sull'immobile messo in vendita.

Le visite dell'immobile potranno essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00 previo accordo con il custode.

Per visionare gli immobili posti in vendita devono inoltrare la richiesta di visita esclusivamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>).

- 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 Largo Francia n. 114 .

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 Largo Francia n. 114 dal lunedì al venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.00 , previo appuntamento al n. 3358055389.

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 **17/06/2025 alle ore 09.00**

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 17/06/**

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 20/06/2025 alle ore 09.00.**

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.

Nel caso non vengano presentate né offerte né istanze di assegnazione verrà ordinata una nuova vendita p, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'articolo 631 c.p.c. o dell'art. 164 bis disp. att. C.cp.

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.

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, 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 dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge:

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

Torino, 05/04/2025

Il professionista delegato
Rag. Raffaele Petrarulo