

Avv. ANNALISA AMEGLIO

Via Andrea Massena 44 – 10128 Torino

Tel. 011.020.90.10 - Fax 011.013.36.07

C.F. MGLNLS80S58F335Q P.IVA 09977180018

E-mail: a.ameglio@studiolegaleameglio.it

PEC: annalisaameglio@pec.ordineavvocatitorino.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G. E. n. 718/2024**

L'Avv. Annalisa Ameglio, con studio in Torino, Via Andrea Massena 44, professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Elisabetta Duretto, con ordinanza di delega del 11 marzo 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
della **piena proprietà** dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Quota di 1/1 (intero) del diritto di proprietà dell'unità immobiliare sita in Torino (10135 TO), Via Buriasco 20 interno 12.

In fabbricato, edificato negli anni Settanta del secolo scorso, elevato a otto piani fuori terra, un piano interrato e un piano sottotetto, unità immobiliare adibita a civile abitazione così composta:

- al piano quarto (quinto fuori terra): **alloggio** di due arie con accesso dal pianerottolo comune dotato di fermo corsa ascensore, composto da: ingresso, soggiorno, cucina, camera, ripostiglio, bagno e balcone - distinto con la sigla "A4" nella planimetria generale allegata con la lettera "Y" all'atto di deposito del regolamento di condominio a rogito Notaio Giovanni Battista Picco del 10.10.1972, rep. 47255 - racc. 30257, trascritto a Torino 3 il 11.11.1972 ai nn. Rg. 52832 - Rp. 39946;

- al piano interrato: **cantina** di pertinenza con accesso dal corridoio comune - distinta con la sigla "A4" nella planimetria generale allegata con la lettera "S" al succitato atto di deposito.

Coerenze. Il bene in oggetto è posto alle seguenti coerenze, salvo più esatte:

- appartamento: coerenze da nord in senso orario: alloggio "B4", area comune, via Buriasco, alloggio "C4", vano ascensore, pianerottolo del piano, salvo altre.

- cantina: coerenze da nord in senso orario: centrale termica comune, sottosuolo area comune, corridoio comune, cantina "A3", salvo altre.

Dati Catastali.

Detta unità immobiliare risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue: Foglio **1464**, particella **252** subalterno **116**, via Buriasco n. 20, scala 12, piano S1/4, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 6, vani 4, superficie catastale mq. 80, rendita catastale €. 444,15.

Si precisa che prima delle intervenute variazioni d'ufficio del 03.06.2014 per "*bonifica identificativo catastale*", del 09.11.2015 per "*inserimento in visura dei dati di superficie*" e del 21.03.2016 per "*codifica piano incoerente*", l'unità immobiliare pignorata era originariamente identificata con il foglio 106 particella 113 sub. 14.

Provenienza. Il tutto come pervenuto ai debitori eseguiti in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Santino Francesco Maccarone del 06/06/2002, rep. 9591/2641, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 22/06/2002 ai nn.27805/18471.

Regolamento di Condominio, vincoli e oneri. All'immobile in oggetto sono da ritenersi ricompresi tutti i diritti, obblighi, ragioni, azioni, accessori, pertinenze, dipendenze, usi, servitù attive e passive sullo stesso gravanti, nonché i diritti sulle parti comuni dello stabile di cui fa parte, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine, sotto l'osservanza del vigente Regolamento di Condominio a rogito notaio Giovanni Battista Picco del 10.10.1972, rep. 47255 - racc. 30257, trascritto a Torino 3 il 11.11.1972 ai nn. Rg. 52832 - Rp. 39946.

Pratiche edilizie e situazione urbanistica. La costruzione del fabbricato compendiate l'unità immobiliare pignorata è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967.

Dalle ricerche effettuate dal perito estimatore presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino, è stato possibile reperire i seguenti titoli edilizi ed amministrativi, relativi alla costruzione del fabbricato:

- 1) licenza edilizia 1126 del 10.04.1964 per "casa a otto piani f.t." e successive licenze edilizie 140 del 11.04.1967, 755 del 24.05.1968 e 911 del 04.07.1969 per "rinnovo licenza edilizia";
- 2) licenza edilizia 352 del 10.05.1971 per "varianti alla L.Ed. 1126 del 10.04.1964";
- 3) licenza di abitazione 71 del 14.02.1973.

L'immobile pignorato non è oggetto di condoni edilizi da definire, lavori in corso d'opera per varianti autorizzate o in difformità dal titolo abilitativo, lavori non autorizzati.

Dall'esame della cartografia e delle norme tecniche di attuazione (NTA) del vigente P.R.G.C., risulta che l'immobile oggetto di pignoramento ricade in "Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista" (art. 12 NTA) e in area normativa "Residenza RI" (art. 8 NTA), nelle quali i principali interventi edilizi consentiti sono la "manutenzione ordinaria e straordinaria" e il "restauro e risanamento conservativo" (art. 4 NTA).

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica" approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C. (variante geologica) risulta invece che l'area sulla quale sorge il compendio ricade in "Parte Piana: Classe di stabilità I(P)".

Ai sensi dell'articolo 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 non è richiesto il certificato di destinazione urbanistica dell'area, trattandosi di un immobile in condominio entrostante a terreno già edificato della superficie minore di mq. 5000.

Conformità edilizia urbanistica e catastale. Si precisa che sono presenti difformità edilizie/urbanistiche e catastali, meglio descritte a pagina 7 e 8 della perizia estimativa redatta dal Geom. Gian Carlo La Vigna del 28 febbraio 2025 a cui si rinvia integralmente.

In particolare, sotto il profilo edilizio, in considerazione dell'approssimativa rappresentazione di quote nell'elaborato progettuale di variante, dal confronto di massima tra stato "attuale" e stato "assentito" (allegati 1, 3 e 7 della perizia estimativa), si segnala la seguente difformità: demolizione del tramezzo interno con porta tra ingresso e cucina e utilizzo dell'ingresso come zona soggiorno living. Fermo restando l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di un più accurato rilievo metrico del bene e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto con le attuali tolleranze di legge, la demolizione non può essere direttamente sanata poiché l'assenza del tramezzo o di un vano disimpegno adeguatamente aerato, permette al bagno di essere a diretto contatto con la cucina (condizione assolutamente vietate dalle attuali norme sanitarie igienico edilizie).

L'utilizzo dell'ingresso come "zona soggiorno" in conseguenza dell'ampliamento di superficie utile della cucina, è mantenibile a condizione che siano verificati i rapporti minimi di aero illuminazione tra superficie netta finestrata della cucina e superficie netta di pavimento del locale unico; in caso negativo l'aggiudicatario provvederà a sua esclusiva cura e spese al ripristino e all'utilizzo degli ambienti così come amministrativamente licenziati.

L'aggiudicatario, pertanto, verificati i rapporti aeroilluminanti e realizzato un idoneo antilocale aerato, potrà regolarizzare gli abusi accertati a sua esclusiva cura e spese mediante C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6 bis del D.P.R. 380/2001. In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto successivamente ordinato dal Comune di Torino.

Sotto il profilo catastale, la rappresentazione dell'immobile corrisponde sostanzialmente allo stato assentito ad eccezione della difformità accertata. Conclusa la sanatoria, l'aggiudicatario provvederà a sua cura e spese all'aggiornamento planimetrico dell'immobile mediante variazione docfa per "divisione, variazione spazi interni".

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Certificazione energetica. Con riferimento al D.Lgs 192/2005 ed in particolare all'obbligo – di cui all'art. 6, comma 1bis – di dotare l'immobile in oggetto dell'attestato di qualificazione energetica, si precisa che l'immobile sopraindicato non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica. L'aggiudicatario assumerà quindi a proprio carico ogni onere relativo.

Stato di occupazione. Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dai debitori esecutati.

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 dell'art. 560 c.p.c. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

L'aggiudicatario, nel caso in cui 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 del prezzo.

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.

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

Ulteriori precisazioni. L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia del CTU Geom. Gian Carlo La Vigna del 28 febbraio 2025, depositata nella procedura esecutiva e consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.tribunale.torino.it, che si richiama integralmente.

I sopra descritti immobili sono posti in vendita alle condizioni indicate nel presente avviso e nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it).

Sono a carico dell'aggiudicatario i compensi, le spese, le imposte e le tasse, sia per il trasferimento che per la cancellazione delle formalità.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: € 45.000,00 (Euro quarantacinquemila/00)

OFFERTA MINIMA (75% del prezzo base): € 33.750,00 (Euro trentatremilasettecentocinquanta/00)

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

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 8 settembre 2025 ore 12.00 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 9 settembre 2025 ore 15.00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Torino, Via Andrea Massena 44

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT96R088330100200000012063 intestato a "ESEC. IMM.RE N. R.G.E. 718/2024 TRIB. ORD. DI TORINO" presso Banca Territori del Monviso S.C.

GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. www.astetelematiche.it

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

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti *ex lege*, può partecipare alla vendita.

L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso.

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di "posta elettronica certificata" dell'offerente.

La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da distinte fasi ovvero:

1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;
2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui *infra*);
3. invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita è pubblicato il "**Manuale utente per l'invio dell'offerta**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione.

Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 ("Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta"), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.

Quanto a ciò si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.

Una volta inviata l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

= **il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;**

= **in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15. Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.**

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.00 dell'8 settembre 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 Territori del Monviso S.C.**, le cui coordinate sono: **IT96R088330100200000012063 intestato a "ESEC. IMM.RE N. R.G.E. 718/2024 TRIB. ORD. DI TORINO"**.

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 ritorno, 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 riaccredita 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

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

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto 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.

La richiesta di visita dell'immobile deve 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 sono fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00 previo accordo con il custode.

- B -

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio, in **Torino, Via Massena 44**.

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 Massena 44, nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 9 alle 13 e dalle 14 alle 18, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

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 **9 settembre 2025 alle ore 15.00.**

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 9 settembre 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 12 settembre 2025 alle ore 15.30.**

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.

Qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo 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).

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

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Torino) entro il termine indicato

nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i cui oneri sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal professionista delegato.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

Qualora non sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare nel 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 sottoscritto 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 integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.tribunale.torino.it.

Torino, lì 22 maggio 2025

Il professionista delegato
Avv. Annalisa Ameglio
(firmato digitalmente)