

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 823/2023**

Il sottoscritto, avvocato Claudia Guzzo, con studio in Torino, via Peyron 19, delegato al compimento delle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Elisabetta Duretto con provvedimento del 23 aprile 2024

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

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

LOTTO UNICO

in **Torino, viale XXV Aprile 62**, in edificio condominiale privo di ascensore, un appartamento articolato su due piani, primo e mansardato, collegati da scala interna, composto di ingresso su salone, disimpegno, una camera, cucina, bagno e locale lavanderia al primo piano, e due camere, bagno, locale non abitabile, cavedio tecnico al piano sottotetto, il tutto posto alle coerenze: distacco da area di giardino n 3 censita con il sub 68, stabile di viale XXV Aprile 60, distacco da giardino di proprietà di terzi, altra unità immobiliare, pianerottolo e vano scala.

L'appartamento è unito di fatto ad altro dello stesso piano, estraneo alla vendita, ma è provvisto di accesso autonomo. L'aggiudicatario dovrà a propria cura e spese provvedere alla divisione.

Al piano interrato **una cantina** distinta con il numero 3 nella pianta del regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Andrea Meduri il 18 dicembre 1992, rep n 13455/6346, fra le coerenze: sottosuolo di strada Val Pattonera, altra unità immobiliare, corsia di manovra e altra unità immobiliare.

Allo stesso piano interrato, **un'autorimessa doppia** posta fra le coerenze: sottosuolo di strada Val Pattonera, condominio di viale XXV Aprile n 60, area di manovra e altra unità immobiliare.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La vendita viene fatta sotto l'osservanza del regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Andrea Meduri il 18 dicembre 1992, rep n 13455/6346, trascritto alla conservatoria dei RRII di Torino 1 il 29 dicembre 1992 ai nn 34685/21422. Detto regolamento prevede vincoli.

DATI CATASTALI

Detti immobili risultano censiti al catasto fabbricati del Comune di Torino al **Foglio 134, particella 575, sub 67**, viale Venticinque Aprile n 62, piano S1-1-2, zc 4, cat A2, cl 4, vani 8, rc euro 2.334,39 l'appartamento e al **F 134, mapp 575 sub 41**, viale Venticinque Aprile n 62, piano S1, zc 4, cat C6, cl 4, mq 25, rc 118,79.

CONFORMITA' CATASTALE

La **planimetria catastale** contiene alcune lievi difformità di rappresentazione grafica al piano sottotetto che si ritiene abbiano incidenza sulla superficie catastale e sui dati del classamento; più precisamente la rappresentazione della camera a sud non corrisponde con lo stato dei luoghi a causa della errata posizione dei tavolati che la separano verso il

cavedio tecnico e il locale sottotetto non abitabile, nonchè all'assenza degli arredi fissi ricavati all'interno della camera a nord.

In relazione al box: - errata indicazione nella planimetria catastale dell'altezza di piano (2.30 o 2.50 anzichè 2,40-2,45) - errata indicazione nella planimetria catastale del filo esterno verso l'area di manovra in avanzamento.

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

CONFORMITA' EDILIZIA

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto, geometra Paolo Bartolini) risulta quanto segue:

la cantina e il box al piano interrato (S1) presentano differenza di sagoma rispetto alla situazione licenziata;

l'appartamento al piano primo (2° f.t.) appare sostanzialmente conforme allo stato licenziato ad eccezione delle seguenti difformità: 1. unione di fatto dell'u.i. pignorata con l'u.i. contigua non pignorata di prop. della debitrice coesecutata; 2. diversa distribuzione degli spazi interni dovuti a: 2.1 traslazione verso sx (nord) del setto murario tra bagno e sala con annessa scala interna; 2.2 unione del ripostiglio e del guardaroba e trasformazione del nuovo spazio in lavanderia completa di impianti; 2.3 presenza di arredi fissi all'interno del salone; 3. formazione di nicchia caldaia (vano tecnico) sulla parete perimetrale esterna;

l'appartamento al piano sottotetto non appare conforme allo stato licenziato per la presenza delle seguenti difformità rilevanti: 4. diversa distribuzione degli spazi interni dovuti a: 4.1 traslazione verso dx (sud) del setto murario tra bagno e camera nord con riduzione della superficie del bagno; 4.2 traslazione della scala interna verso il centro del piano; 4.3 riduzione di spessore del muro portante che separava inizialmente la porzione nord (condonata con C.E. 99/S/1988 e successiva C.E. 810/1991) da quella sud (condonata con C.E. 780/2000) - sostituzione strutturale 4.4 aumento della superficie di pavimento della camera sud-est dovuto alla traslazione dei setti che la separano dall'intercapedine e dal locale di sgombero - modifica al condono 4.5 aumento della superficie di pavimento del bagno dovuto alla traslazione verso dx (sud) del setto che lo separa dalla camera - modifica al condono 5. carenza dei requisiti igienico-sanitari (altezza e aero-illuminazione) della camera sud-est conseguenziale all'aumento di superficie non autorizzata di cui al p.to 4.4 6. carenza dei requisiti igienico-sanitari (altezza) del bagno conseguenziale all'aumento di superficie non autorizzata di cui al punto 4.5 7. difformità della posizione di tre velux sulla falda nord e di un velux sulla falda sud 8. difformità di sagoma del tetto e degli abbaini rispetto ai titoli edilizi per la quale si intravede l'esistenza di errore materiale di rappresentazione contenuto negli elaborati grafici che corredano i titoli edilizi 9. presenza di elementi radianti nella porzione di sottotetto non abitabile.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

La costruzione dell'edificio comprendente i locali oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Sugli immobili in vendita grava il vincolo edilizio stipulato, ai sensi dell'art. 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122, a favore della Città di Torino, con atto a rogito Notaio

Andrea Meduri in data 19 marzo 1990, registrato a Torino in data 27 marzo 1990 al n. 12848 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 10 novembre 1993 ai nn 25311/16832, mediante il quale venne statuita la destinazione delle autorimesse interrate a pertinenza delle singole unità immobiliari costituenti l'edificio, con conseguente divieto di alienazione dei parcheggi pertinenziali separatamente dal bene principale e la nullità degli atti compiuti in violazione di tale divieto.

Presso l'ufficio tecnico del comune di Torino risultano rilasciate: la concessione edilizia n.145 protocollo 1987/01/2917 in data 7 marzo 1989 e successive varianti in corso d'opera: la n. 230 in data 24 aprile 1990 (protocollo 1989/01/2629); la n. 810 in data 7 settembre 1991 (protocollo 1990/01/4835); la n. 398 in data 23 maggio 1996 (protocollo 1992/01/2045); frazionamento del box auto in due unità immobiliari, con autorizzazione n. 144 del 27 maggio 1997; concessione n. 99/S/1988, per lavori di sanatoria per conservazione opere di utilizzo abitativo di sottotetto mansardato già dotato di abbaini, presentata il 07/10/1987 con il n. 1987-11-2045 di protocollo, rilasciata il 30/12/1988 con il n. 99/5 di protocollo; concessione in sanatoria n. 780/2000 in data 12 luglio 2000, inerenti opere di ampliamento, per trasformazione di sottotetto in unità immobiliare ad uso residenziale.

§§§

Per tutte le irregolarità edilizie e catastali si legga la relazione del tecnico incaricato dal Tribunale, geom. Paolo Bartolini, alle pagine 8 e ss, pubblicata unitamente al presente avviso, ove sono indicati i costi per porvi rimedio. In ogni caso, ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 46 comma 5 del DPR 6/6/2001 num 380 e di cui all'art. 40 comma 6 della legge 28/2/1985 num 47. Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

§§§

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati dal nucleo familiare degli esecutati.

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

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

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

L'aggiudicatario, nel caso in cui 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.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, che l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica n 2013 202080 0001 dell' 8 febbraio 2013.

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.e.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

Si legga infra per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario.

ççç

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 necessita 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 degli immobili e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto, consultabile sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it www.tribunale.torino.it e sul portale delle vendite pubbliche.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: € euro 294.000,00

OFFERTA MINIMA: euro 220.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 2.000,00

termine per il versamento del prezzo: 120 giorni

termine per la presentazione delle offerte: **30 giugno 2025 ore 12:00 con le precisazioni di cui infra;**

data e inizio operazioni di vendita/apertura buste: **1 luglio 2025 ore 10:30**

inizio dell'eventuale gara: 1 luglio 2025 immediatamente dopo l'esame delle offerte;

termine dell'eventuale gara: 4 luglio 2025 alla stessa ora dell'inizio della gara;

udienza per l'eventuale aggiudicazione definitiva: 4 luglio 2025 immediatamente dopo l'epilogo della gara.

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: presso lo studio del professionista delegato, in Torino, via Peyron 19.

CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto

COORDINATE PER VERSAMENTO CAUZIONE: bonifico bancario, con causale "versamento cauzione", su conto corrente intestato a "Esecuzione Immobiliare N. R.G.

823 2023” il cui IBAN è: IT77R0623001003000040978436 Credit Agricole CARIPARMA
GESTORE DELLA VENDITA: **Astegiudiziarie In linea spa-Astetelematiche.it**
PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' DOVUTO
ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE

- A -

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

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

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 il termine sopra indicato.

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 delibazione 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 bancario, con causale "versamento cauzione", su conto corrente intestato a

“Esecuzione Immobiliare N. R.G. 823 2023” il cui IBAN è:
IT77R0623001003000040978436 Credit Agricole CARIPARMA .

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 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

L'immobile è affidato in custodia al sottoscritto professionista delegato. Le attività di custodia saranno svolte dal sottoscritto professionista anche avvalendosi di ausiliari.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il professionista delegato ai seguenti recapiti 011 485332 - email avvocatoclaudiaguzzo@gmail.com, per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere

maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

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

- B -

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio, in Torino, via Peyron 19.

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 Peyron 19, nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì dalle 9:30 alle 12:30.

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 quello sopra indicato.

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 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.

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.

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, 7 aprile 2025

Il professionista delegato
avvocato Claudia Guzzo