Avv. FEDERICA BERGESIO
Via Pietro Palmieri n. 17/E – Torino
Tel. 011/02.66.750 fax 011/02.66.764
federicabergesio@virgilio.it
federicabergesio@pec.ordineavvocatitorino.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 303/2024

La professionista delegata avv. Federica Bergesio, con studio in Torino, via Pietro Palmieri n. 17/e, nominata del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Francesca Alonzo, con ordinanza in data 17/01/2025,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCATO

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

Nel Comune di Lusernetta (TO), in Via Vista n. 33, per la quota intera della piena proprietà, e precisamente:

– ex fabbricato rurale adibito ad abitazione con accesso dalla strada vicinale via Vista n. 33, composto da un primo blocco elevato a due piani fuori terra (piano terra e primo piano), comprendente sette vani, un disimpegno, un locale igienico, un ballatoio, e un blocco contiguo al primo, elevato ad un solo piano fuori terra comprendente un disimpegno, una cantina e due locali igienici di cui uno con accesso dal giardino/cortile interno alla proprietà.

Alle coerenze: a nord con altra proprietà, a est e a sud con area scoperta di proprietà, a ovest con strada vicinale via Vista.

– fabbricato adibito a magazzini/tettoia, a due piani fuori terra con accesso dal giardino/cortile di proprietà, così composto: al piano terreno sono presenti tre vani adibiti a deposito, al primo piano è presente un unico grande ambiente attualmente allo stato di cantiere.

Alle coerenze: tutti e quattro i lati con l'area a verde di proprietà

La presente vendita viene fatta sotto la stretta osservanza delle disposizioni, clausole, patti, condizioni e servitù convenute nell'atto di compravendita stipulato il 22/02/2011 a rogito del Dott. MARINONE Giovanni, Notaio in Pinerolo (TO), repertorio n. 52841, raccolta n.16255, trascritto il giorno 02/03/2011 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Pinerolo, Registro Generale n.1759, Registro Particolare n.1276, e di tutti i patti, condizioni, obblighi e servitù contenuti in tutti gli atti ivi richiamati, da intendersi come se integralmente trascritti e riportati, con il quale la proprietà dell'immobile oggetto di vendita pervenne all'esecutato.

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari sovra descritte risultano censite al N.C.E.U. del Comune di Lusernetta (TO) con i seguenti identificativi catastali:

- L'ABITAZIONE: al Foglio 6, particella 519, sub 1, categoria A/4, classe U, consistenza vani 8, superficie catastale totale mq 2045 (escluse aree scoperte mq 198), rendita euro 169,40 via Vista n. 33, piano T-1.

Tali dati derivano dalla variazione del 10/05/2010, Pratica n. TO0297426, in atti dal 10/05/2010 per FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29130.1/2010).

Nella particella 519 sono confluite le precedenti particelle 169, 170 (subalterno 1 e subalterno 2) e 171 (subalterno 1 e subalterno 2) soppresse dal 10/05/2010.

- I MAGAZZINI/TETTOIA COPERTA: al Foglio 6, particella 519, sub 4, categoria C/2, classe U, consistenza mq 152, superficie catastale totale mq 169, rendita euro 188,40, via Vista n.33, piani T-1.

Tali dati derivano dalla VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/01/2011, Pratica n.TO0043550, in atti dal 28/01/2011 STALLA-MAGAZZINO (n. 5648.1/2011).

Nella particella 519 sono confluite le precedenti particelle 169 e 170 (subalterno 3) soppresse dal 10/05/2010.

Per quanto concerne la distribuzione interna dei vani si rinvia alla relazione estimativa del CTU arch. Laura Scarcia datata 4/12/2024.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DELL'IMMOBILE

In relazione alla regolarità edilizia ed urbanistica, si richiama integralmente quanto esposto dal nominato perito nella relazione depositata agli atti del fascicolo processuale, relazione estimativa redatta dal CTU arch. Laura Scarcia datata 4/12/2024, dalla quale si evince, tra l'altro quanto di seguito riportato.

Pratiche edilizie:

Dalle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lusernetta sono state reperite le seguenti pratiche riguardanti i beni oggetto di vendita.

– Licenza Edilizia N. 21/1975 del 02/10/1975, pratica edilizia n. 22.

– Concessione Edilizia N. 38/1978 del 22/06/1978 in variante alla precedente Licenza n. 21/1975.

– Concessione Edilizia N. 126/1982 del 02/09/1982.

– S.C.I.A. 120/2011 presentata il 19/12/2011.

Situazione urbanistica:

Dall'analisi del P.R.G. vigente del Comune di Lusernetta, approvato con D.C.C. n. 35 del giorno 11/12/2023 di approvazione del progetto definitivo della variante strutturale e di adeguamento al P.A.I., redatta ai sensi dell'art.17, comma 4, della L.R. 56/1977 e s.m.i., pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte n.22 del 30/05/2024, nel CDU rilasciato in data 05/09/2024 risulta quanto segue:

- *P.R.G. e vincoli* – Il mappale 519 del Foglio 6 ricade in zona "E" con destinazione d'uso agricola. Detto mappale ricade inoltre parzialmente in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 30 L.R. 45/89 e s.m.i. e, in parte, a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142, comma 1, lettera "c", del D. Lgs 42/2004 e s.m.i. Nel CDU sono elencate le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G.; nello specifico gli immobili risultano rientrare nelle categorie elencate. Nella Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica allegata al vigente P.R.G.C., il terreno risulta

inserito in parte in Classe II e in parte in Classe III indifferenziata di rischio idrogeologico.

Conformità/Difformità catastale ed urbanistica

Come si evidenzia dalla restituzione planimetrica del rilievo e dalla descrizione dell'immobile, emergono alcune difformità tra le planimetrie presenti in catasto quelle per le quali sono state rilasciate le relative autorizzazioni e quelle di restituzione del rilievo svolto durante il sopralluogo.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

ABITAZIONE (Foglio: 6 – Particella 519 – Sub 1)

Piano terra

– nei solai dei vani identificati con Soggiorno 1 e Soggiorno 2 sono stati create delle aperture per il posizionamento delle scale che dal piano terra conducono al primo piano;

– tra il Soggiorno 1 e il Soggiorno 2 è stata creata un'apertura per il posizionamento di una porta che collega i due vani;

– nel vano cucina ci sono una portafinestra e una finestra, presenti nella planimetria catastale, che non corrispondono al vano portafinestra presente nelle planimetrie autorizzate;

Primo piano

– nei solai della camera 1 e della camera 3 sono stati realizzati i vani per le scale che mettono in comunicazione la cucina del piano terra con la camera 1 e il soggiorno 1 del piano terra con la camera 3;

– sempre nella camera 1 c'è una finestra che prospetta sul giardino/cortile interno, presente nella planimetria catastale, ma non presente nella planimetria autorizzata;

– il vano porta che mette in comunicazione la camera 3 con la camera 4, presente nella planimetria catastale, non si ritrova nelle planimetrie autorizzate.

MAGAZZINI/TETTOIA (Foglio: 6 – Particella 519 – Sub 4)

Piano terra

– i vani presenti nella planimetria sono tre e non quattro come compaiono nella

Concessione Edilizia N. 38/1978 del 22/06/1978 in quanto il magazzino 3, orientato verso est, è attualmente un grande ambiente di mq 84 e non presenta la parete divisoria che compare nella concessione citata;

– come detto in relazione, il magazzino 1 e il magazzino 2 erano collegati tramite un'apertura nel muro divisorio che al momento del sopralluogo era in parte chiusa.

Per sanare tali difformità, si dovrà provvedere alla redazione e alla presentazione da parte di un professionista abilitato di C.I.L.A. in sanatoria con il conseguente pagamento della sanzione pecuniaria stabilita dell'amministrazione comunale dal responsabile del procedimento.

Per l'espletamento delle suddette pratiche si può prevedere una spesa variabile tra i 2.000 e i 3.000 euro.

Per gli immobili non è stata reperita la dichiarazione di agibilità.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, V comma, del DPR 6/06/2001 n. 380 ed all'art. 40, VI comma, della legge 28/02/1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

Si invita per i necessari approfondimenti alla consultazione dell'elaborato peritale.

Attestato di Prestazione Energetica

Gli immobili sono sprovvisti di Attestato di Prestazione Energetica.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO (si legga, *infra,* nelle condizioni di aggiudicazione).

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Gli immobili oggetto di vendita risultano liberi.

SI RENDE NOTO CHE

Gli immobili sono posti 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 dall'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.

Si precisa che il suddetto immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e che sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessarie per la regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita (comprese eventuali spese di cancellazione ed oneri fiscali) e tutte le spese per il trasferimento dell'immobile ed accessori, come liquidate dal Giudice dell'esecuzione.

L'aggiudicatario, in presenza di oneri condominiali a carico dell'esecutato è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e a quello precedente.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Si rinvia, in ogni caso, a quanto riferito nella relazione peritale agli atti per le caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare pignorata.

SI SPECIFICA CHE GLI IMMOBILI VENGONO VENDUTI SENZA ONERI DI LIBERAZIONE E DI SGOMBERO A CARICO DELLA PROCEDURA E CHE, CONSEGUENTEMENTE, TALI ONERI SARANNO INTERAMENTE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.

LA VENDITA CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

avverrà alle seguenti condizioni:

1) **il prezzo base della vendita è fissato per il LOTTO UNICO nella somma di € 29.340,00;**

2) **l'offerta minima non può essere inferiore per il LOTTO UNICO alla somma di € 22.005,00;**

3) **termine di presentazione delle offerte**: **18/01/2027**, **ore 12.30**;

4) **cauzione pari ad almeno il 25% del prezzo offerto**, **IBAN per il versamento cauzione**: **IT 02 E 02008 01104 000107294056**.

5) nel caso di più offerte, gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta con rilanci minimi di **€ 1.000,00;**

6) **l'apertura delle buste**, **l'esame delle offerte e l'eventuale apertura della gara** tra gli offerenti avrà luogo il giorno **19/01/2027 ore 15.00 e seguenti** a cura del professionista delegato presso lo studio dell'avv. Federica Bergesio in Torino, via Pietro Palmieri n. 17/E.

In caso di presentazione di offerte, **la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista delegato abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte stesse**; in caso di mancanza totale di offerte si provvederà, invece, su istanza del creditore procedente, alla fissazione di una nuova vendita senza incanto, salvo il caso in cui sia stata depositata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

7) **data e ora del termine delle operazioni di vendita** in caso di gara tra gli offerenti: **22/01/2027**, **alle ore 15,00 e seguenti**, a cura del professionista delegato presso il proprio studio in Torino, via Pietro Palmieri n. 17/E.

In caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di tre minuti in tre minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione);

8) gestore della presente vendita telematica è la società Astalegale.net S.p.a.

SI PRECISA CHE 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 delle 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 12,30 del giorno 18/01/2027**.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12,30 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 su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Banca Unicredit S.p.A., le cui coordinate sono: **IBAN IT 02 E 02008 01104 000107294056**, **intestato a "ESEC. IMMOB. R.G.E. n. 303/2024 – TRIBUNALE 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 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

L'immobile è affidato in custodia al professionista delegato alle operazioni di vendita, avv. Federica Bergesio, con studio in Torino, via Pietro Palmieri n. 17/E (tel. 011/0266750, fax 011/0266764, e-mail: *federicabergesio@virgilio.it*).

Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite potranno essere fissate dal lunedì al venerdì dalle 9,00 alle 19,00 e il sabato dalle ore 9,00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

N.B.: La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite apposito

link RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA presente sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito il Portale delle Vendite Pubbliche.

– 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 Pietro Palmieri n. 17/E.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate presso il proprio studio in Torino, via Pietro Palmieri n. 17/E.

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 19/01/2027 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 19/01/2027 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 22/01/2027 alle ore 15,00 e/o seguenti**.

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.

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:

- a) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, almeno 50 giorni prima della vendita mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'estratto e della relazione peritale.
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'estratto e della relazione peritale, sui siti internet *www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net*, *www.astegiudiziarie.it* almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Torino, 5 novembre 2027

Il Professionista delegato

(Avv. Federica Bergesio)