



DOTT.SSA PAOLA BATTISTA
COMMERCIALISTA
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
REVISORE CONTABILE - PERITO PENALE
Corso Bolzano n.6 - 10121 Torino
Tel. 346/80.95.215
e.mail: infopaolabattista@gmail.com
pec: paolabattista@odcec.torino.legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.E. 411/2024, il Professionista dott.ssa Paola BATTISTA, delegato dal G.E. dott.ssa Simona Gambacorta con ordinanza di delega in data 04.02.2025

ORDINA LA VENDITA 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 Comune di **Torino – Via Ascoli n.4:**

Al piano primo (secondo fuori terra): un **alloggio** composto di una camera, cucina e servizi, distinto con il numero 3 (tre) e colorato in rosso nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio.

Al piano sotterraneo: un **locale** ad uso cantina, distinto con il numero 4 (quattro) e colorato in verde nella pianta del piano compresa nella suddetta planimetria e quale risulta illustrato nella suddetta copia di scheda catastale, alle coerenze: sottosuolo di Via Ascoli, cantina distinta con il numero 5 (cinque), corridoio comune e muro perimetrale.

Regolamento di Condominio: la vendita viene fatta sotto l'osservanza del Regolamento di condominio depositato con atto rogito notaio Maurizio Podio di Torino in data 10/04/1987, rep. n. 71931/17478, registrato a Torino il 27/04/1987 al n. 26468 e quale risulta illustrato nella copia di scheda catastale allegata all'atto rogito Notaio Giuseppe Volpe del 25/09/2003 rep. n. 82218/20884, alle coerenze: Via Ascoli, muro perimetrale, cortile, vano scala, pianerottolo ed alloggio distinto con il numero 4 (quattro).

Occupazione: L'immobile e' occupato in forza di contratto di locazione registrato all'Ufficio del Registro di Torino in data 02.02.2020 con durata di anni 4+4 a partire dal 01.02.2020 e sino al 31.01.2024, rinnovabile tacitamente per egual periodo, salvo disdetta, al canone annuo di euro 4.440,00=. Il Giudice ha gia' autorizzato la procedura di sfratto per morosità'.

Dati Catastali: L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 1179, particella 348, sub. 4, categoria A/4, classe 3 consistenza 3,5 vani, Piano S1-1, Superficie catastale 42 mq., Rendita Catastale euro 325,37=.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE:

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo processuale (perizia Geom. Francesco Lovecchio) risultano le seguenti informazioni da un punto di vista edilizio-urbanistico:

“In merito ai vincoli e/o oneri derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria del fondo in cui insiste l’immobile in oggetto o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, paesaggistico o idrogeologico, si fa presente che l’unità di cui trattasi, secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Torino, risulta ricadere in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 – Residenza R2. Inoltre, dalla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica”, il fondo in cui insiste l’immobile in oggetto risulta ricadere in Parte Piana: Classe di stabilità II(P), nonché compreso nei limiti dell’area soggetta all’onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali. L’accesso agli atti è stato effettuato dallo scrivente in modalità telematica tramite il servizio fornito dal portale EdificaTO, a seguito del quale sono emerse le seguenti pratiche edilizie sotto riportate.

Pratiche Edilizie:

Permesso Edilizio n. 579 – prot. 1911-1-547, avente ad oggetto la costruzione della casa sita in Via Ascoli 4, rilasciato il 23/08/1911.

Condono - prot. n. 1985-11-952, avente ad oggetto la conservazione della veranda installata sul balcone lato cortile, rimasta sospesa per mancata integrazione.

Art. 26 L. 47/85 – prot. 2003-9-4888, avente ad oggetto modifiche interne atte al miglioramento igienico sanitario dell’unità abitativa in oggetto, con presa d’atto del 18/04/2003.

Situazione Urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente, Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 – Residenza R2.

Norme tecniche di attuazione ed indici: rif. Artt. 8-12 N.T.A.

Il terreno pertinenziale al fabbricato in cui insiste l’immobile in oggetto risulta di estensione inferiore a mq 5.000 e data la natura del bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva, non si è proceduto ad acquisire il C.D.U..

Giudizi di conformita’:

Ai fini della verifica sullo stato legittimo dell’immobile in oggetto, occorrerà tenere conto di quanto autorizzato con il titolo abilitativo relativo all’edificazione del fabbricato in cui insiste l’unità in esame e da quelli successivi che ne hanno variato lo stato. A tal proposito occorre segnalare che la pratica di condono per la veranda del 1985 non risulta ancora definita per mancata produzione delle integrazioni richieste e l’art. 26 presentato nel 2003 non risulta dotato di elaborati grafici da cui desumere gli interventi previsti, se non per quanto oggetto di descrizione, rappresentato poi nella variazione catastale conseguente.

In considerazione di quanto sopra esposto, è possibile riferire che sussistono diverse difformità edilizie, in particolare:

- modifiche interne tra parti private: l'unità in esame, in origine, prevedeva l'attribuzione di un'ulteriore camera verso via con accesso intercomunicante dalla camera adiacente, ma attualmente risulta un bilocale;*
- modifiche interne su parte privata: l'unità non rispetta le normative igienico-sanitarie, in quanto non risulta dotata di disimpegno/antibagno ed è stato realizzato un ribassamento con formazione di soppalco sull'area del servizio igienico avente altezza interna inferiore a m 2,40, per mancata e/o difforme esecuzione rispetto a quanto previsto nella pratica di cui all'art. 26 del 2003;*
- modifiche interne su parti comuni: la larghezza di entrambi locali risulta di circa 15/20 cm più ampia rispetto alle quote indicate nell'elaborato grafico relativo all'edificazione e non risultano nicchie sul muro perimetrale confinante con il fabbricato di Via G. Ascoli n. 6;*
- modifiche interne/esterne su parti private/comuni: la latrina originariamente esistente ed accessibile dal balcone lato cortile è stata chiusa a formazione di una nicchia sul balcone e maggior superficie interna nel locale soggiorno con cucina ove risulta presente, inoltre, un ribassamento circolare graduale di dubbia natura;*
- modifiche esterne su parti comuni: il dimensionamento/posizionamento dei serramenti esterni risulta leggermente differente;*
- modifiche esterne su parti comuni: la veranda installata sul balcone lato cortile non risulta ancora autorizzata per mancata produzione delle integrazioni richieste nella pratica di condono del 1985; Per quanto concerne la cantina, non essendo stato possibile visionarla in sede di sopralluogo in quanto l'occupante dichiarava di non essere in possesso delle chiavi, non risulta possibile allo scrivente riferire nel merito.*

Al fine di regolarizzare la situazione edilizia esistente, occorrerà dapprima procedere alla definizione della pratica di condono della veranda ed effettuare preliminarmente alcune lavorazioni, tra cui la formazione di un antibagno e la rimozione del soppalco per garantire l'altezza minima prevista ai fini delle normative igienico-sanitarie. Successivamente, occorrerà effettuare un esame approfondito che riguardi anche le parti comuni, al fine di verificare se le differenze rilevate non comportino maggiori difformità che interessino anche il condominio e, di conseguenza, potrà presentarsi un'istanza in sanatoria con conseguente aggiornamento planimetrico catastale. Tenuto conto di quanto sopra esposto, pur nella volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in merito alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato conferito all'esperto, non risulta possibile sostituire ciò che compete per legge agli uffici pubblici relativamente alle istanze ed alle indicazioni dei relativi adempimenti, oneri,

sanzioni e pagamenti, i cui uffici riservano l'esito finale dell'istruttoria a seguito di presentazione di una pratica corredata da elaborati esecutivi di dettaglio. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato posto all'esperto e delle limitazioni indicate, quanto contenuto nella presente perizia è da intendersi supposto in termini orientativi e previsionali. In funzione di quanto sopra detto, ai fini della presente perizia, lo scrivente ritiene considerare una decurtazione prudenziale e forfettaria di € 5.000,00 da applicarsi al valore dell'immobile, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene oggetto della presente procedura esecutiva che sarà trasferito. Tale decurtazione deve ritenersi non vincolante per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, in quanto indicata in via prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni e che è stato esposto in ragione delle normative vigenti attualmente. Resta perciò inteso, che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

Conformita' Edilizia:

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: € 5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

Conformita' Catastale:

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile, senza necessità di pratica catastale, qualora venisse ripristinato lo stato già rappresentato.

Costi di regolarizzazione: € 0,00 o comunque già ricompresi nella regolarizzazione edilizia.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 0 giorni o comunque già ricompresi nella regolarizzazione edilizia.

Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica, si fa presente che l'unità immobiliare abitativa non risulta dotata dell'A.P.E..”.

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.

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 depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

* * * * *

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: € 32.000,00

OFFERTA MINIMA: € 24.000,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 26.05.2025 ore 12 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 27.05.2025 ore 10:30

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Torino Corso Bolzano n.6 (Studio Schillaci)

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT55D 03268 01004 05266 35020 60

GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net Spa – www.spazioaste.it

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

-A-

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 - CHI PUÒ PARTECIPARE.

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

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

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

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

apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” oppure, in mancanza di tale casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di “posta elettronica certificata” dell'offerente.

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

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

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita è 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 del 26.05.2025.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12 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 Sella Spa, le cui coordinate sono: IBAN: **IT55D 03268 01004 05266 35020 60** intestato alla procedura "esecuzione immobiliare n. 411/2024".

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

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

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

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

Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita, al netto di eventuali oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccreditata la cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando “Pagamenti di marche da bollo digitali” e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI

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

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

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

A.7 – CUSTODIA

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 cellulare 346/80.95.215, email infopaolabattista@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 19:00 ed il sabato dalle 9:00 alle 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, Corso Bolzano n.6 (Studio Schillaci).

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, Corso Bolzano n.6 (Studio Schillaci) previo appuntamento.

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 27.05.2025 alle ore 10:30.

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 27.05.2025 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 30.05.2025 alle ore 10:30**.

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, 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 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, 11 febbraio 2025

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Paola Battista
