

*avv. Adele Teresa PASSARELLI*  
*c.so Luigi Einaudi 18 – 10129 Torino (TO)*  
*Tel: 011.33.29.675*  
*Fax: 011.74.32.142*  
*Cell.: 329.70.35.141*  
*mail: legale@studiopassarelli.com*  
*Pec: adeleteresapassarelli@pec.ordineavvocatitorino.it*

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta avv. Adele Teresa Passarelli, delegata per le operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. **90/2023** dal G.E. con ordinanza del 25.09.2023,

**ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA**

ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015, dei seguenti immobili:

**LOTTO DUE**

**PIENA PROPRIETA' PER L'INTERO, NEL COMUNE DI LOMBRIASCO, VIA ORTENSIA 1:**

In edificio a tre piani fuori terra oltre sottotetto e basso fabbricato, con accesso pedonale da via Ortensia 1 e carraio da via San Giovanni Bosco 6:

- al piano terreno (primo f.t.), appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, ripostiglio e bagno, posto alle coerenze di: cortile comune a tre lati, ingresso comune, vano scale e locale caldaia;
- al piano sottotetto (quarto f.t.), locale ad uso soffitta posto alle coerenze di: cortile comune a tre lati, altra soffitta, pianerottolo e vano scale;
- al piano terreno (primo f.t.), locale cantina posto alle coerenze di: altra cantina, via Ortensia, altra cantina e disimpegno;
- al piano terreno (primo f.t.), locale autorimessa posto alle coerenze di: altra autorimessa, via Ortensia, cantina, disimpegno e cortile comune.

Gli immobili sopra descritti sono censiti al C.F. del Comune di Lombriasco, Foglio 1, particella 579:

- sub 31, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 69 mq, rendita euro 155,45 – *l'appartamento;*
- sub 35, categoria C/2, classe U, consistenza 71 mq, superficie catastale 19 mq, rendita euro 113,67 – *il sottotetto;*
- sub 23, categoria C/2, classe U, consistenza 5 mq, superficie catastale 5 mq, rendita euro 8,01 – *la cantina;*
- sub 22, categoria C/6, classe 3, consistenza 11 mq, superficie catastale 14 mq, rendita euro 44,88 – *l'autorimessa.*

La proprietà è pervenuta al debitore esecutato in forza di atto di donazione notaio Bruno Galleano del 09.05.1980 rep. 30673/7392, registrato a Torino in data 27.05.1980 al n. 25958, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pinerolo in data 03.06.1980 ai nn. 3563/3120, e atto di permuta e divisione del notaio Gianangelo Rocca del 22.12.2000 rep. 89560/6818, registrato a Saluzzo in data 11.01.2001 al n. 88 serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pinerolo in data 29.12.2000 ai nn. 9068/6726 e 9069/6727.

La vendita viene fatta sotto l'osservanza degli atti sopra citati, nonché del Regolamento di Condominio depositato con atto del notaio Gaetano La Placa del 15.12.2009 rep. 322/213, registrato a Torino in data 15.12.2009 al n. 19269 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pinerolo in data 16.12.2009 ai nn. 10074/7146, del quale si richiamano in particolare le premesse per l'identificazione di spazi e beni comuni e/o di uso esclusivo o pertinenza di singoli subalterni (*"Nell'area scoperta di pertinenza si trovano due posti auto scoperti di esclusivo utilizzo dei subalterni 21 e 22. ... omissis ... A seguito di lavori non ultimati alla data di divisione fra i Proprietari, sono stati realizzati degli spazi su proprietà comune, ma di uso esclusivo, consistenti in un balcone di pertinenza del subalterno 31 e due posti auto di pertinenza dei subalterni 21 e 22).*

Gli immobili vengono venduti a corpo e non a misura, come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze e accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, con la quota di comproprietà delle parti comuni dell'immobile considerate tali dalla legge e dal Regolamento di Condominio.

#### **Occupazione.**

Gli immobili sono liberi.

#### **Regolarità catastale, urbanistica ed edilizia (anche per lotto 1 già aggiudicato).**

In relazione alla normativa urbanistica, edilizia e catastale, dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dal CTU arch. Giovanni Cinque) risulta che:

- in merito ai vincoli e/o oneri di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo sul quale insistono gli immobili in oggetto: lo stabile di Via Ortensia n. 1 risulta ricadere secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale di Lombriasco, in "Aree di più antico impianto – AI" – rif. Art. 22 N.T.A.. Inoltre, secondo la "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" risulta ricadere in "Classe Iib2", quali porzioni di territorio edificate nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite esclusivamente trasformazioni che non incrementino il carico antropico esistente – rif. Art. 39 c.7 N.T.A.;
- ai sensi del punto 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., nelle trascrizioni del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e fino all'atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio non sono risultati indicati gravami relativi a censi e livelli per quanto riguarda le unità immobiliari in oggetto od

il fondo sul quale sorge il fabbricato ove insistono dette unità. In merito agli usi civici, dai registri consultati lo scrivente non ha reperito informazioni per accertare quanto previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., in quanto la documentazione consultabile presente negli archivi risulta obsoleta e non aggiornata all'attualità e si presume pertanto, data la mancanza di segnalazione nel merito negli atti notarili consultati, che gli immobili non siano gravati da usi civici. Le unità immobiliari risulterebbero pertanto libere da tali pesi;

- dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lombriasco (TO), è possibile riferire quanto segue:

a) la costruzione del fabbricato abitativo ove insistono le unità abitative "A" (sub 31) e "B" (sub 15), oltre all'unità deposito "E" (sub 35), è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967, in forza di Licenza Edilizia n. 35 del 17/01/1965 ed Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 29/10/1966;

b) la costruzione del basso fabbricato ove insistono le unità deposito "F" (sub 20) e "G" (sub 23), oltre alle unità box autorimessa "C" (sub 22) e "D" (sub 30), è avvenuta per mezzo di Licenza Edilizia n. 75 del 30/01/1968, relativamente alla costruzione di una veranda scoperta, ove attualmente insiste l'unità deposito "F"; di Licenza Edilizia n. 121 del 30/12/1970, relativamente alla costruzione di un basso fabbricato, ove attualmente insiste l'unità box auto "C"; di Richiesta di Autorizzazione Edilizia n. 281 del 10/05/1976, relativamente alla costruzione di una tettoia in legno, ove attualmente insiste l'unità box auto "D" – cui non è stato dato seguito o rilasciato titolo; di Concessione Edilizia n. 519 del 22/11/1981, relativamente alla costruzione di un basso fabbricato uso tettoia, ove attualmente insistono l'unità box auto "D" e l'unità deposito "G".

c) successivamente, per entrambi i fabbricati, sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi, ovvero Concessione Edilizia n. 15 del 31/07/1999, relativamente alla formazione di autorimesse e sistemazione interna dei locali del fabbricato di civile abitazione; Concessione Edilizia n. 9 del 17/03/2001, per opere in variante alla C.E. n. 15/99 e trasformazione della esistente tettoia in cantine con relativa regolarizzazione delle murature e delle aperture.

- circa la regolarità edilizia ed urbanistica, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto emerso dall'accesso agli atti, sono state riscontrate alcune difformità edilizie e più precisamente:

a) unità abitativa "A" (sub 15): chiusura vano ripostiglio con murature e porta; realizzazione tramezzo interno al bagno; spostamento porta di accesso alla camera lato via Ortensia; lieve spostamento di alcuni tramezzi interni; rimozione porta e demolizione parziale tramezzo tra soggiorno e cucinino; differente dimensionamento di alcune aperture esterne;

b) unità abitativa "B" (sub 31): chiusura vano ripostiglio con murature e porta; realizzazione muretto basso interno al bagno; lieve spostamento della porta di accesso all'unità; differente spessore muratura tra unità e vano scala; differente dimensionamento dell'apertura esterna singola del soggiorno; differente dimensionamento della larghezza della cucina in luogo di un presunto errore di

rappresentazione grafica; realizzazione di n.2 aree chiuse ad uso esclusivo tipo balcone sull'area esterna comune presumibilmente prive di opere strutturali;

c) unità autorimessa "C" (sub 22): minore dimensionamento portone d'accesso; diversa conformazione del locale e delle strutture, con maggior dimensionamento;

d) unità autorimessa "D" (sub 30): minore dimensionamento portone d'accesso;

e) unità deposito "E" (sub 35): non risultano rappresentazioni planimetriche del piano sottotetto (si segnala la presenza della rappresentazione della scala di accesso nella sezione);

f) unità deposito "F" (sub 20): maggior dimensionamento del locale;

g) unità deposito "G" (sub 23): lieve spostamento della porta di accesso al locale.

- si fa presente che non sono state reperite le Licenze di Abitabilità/Agibilità degli immobili in oggetto, ad eccezione dell'autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 29.10.1966 riferibile all'unità abitativa "A" (sub 15);

- ai fini della regolarizzazione, occorrerà interessare il condominio per la sanatoria degli elementi condizionanti le parti comuni condominiali, che dovrà essere approvata in sede di assemblea condominiale, quali le modifiche esterne sulle unità A-B-C-D-G, il maggior dimensionamento delle unità C-F (qualora possibile, alternativamente occorrerà ripristinare lo stato preesistente) e le aree esterne balconate sul suolo comune dell'unità B, verificando contestualmente se le stesse interessino anche altre unità (in tal caso potrebbe essere opportuno/valutabile procedere con una sanatoria condominiale unica da presentarsi a cura dell'Amministratore pro tempore su incarico delle proprietà). Inoltre, qualora non contemplate nella succitata pratica, potrà occorrere regolarizzare le differenze interne, procedendo con una sanatoria delle unità A-B a mezzo pratiche CILA. La regolarizzazione edilizia comporterà l'aggiornamento delle planimetrie catastali, mediante pratiche di variazione Docfa. Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene quantificare prudenzialmente i costi per la regolarizzazione, stimando un importo forfettario di circa euro 5.000,00 per ciascun lotto immobiliare, da applicarsi in detrazione al valore complessivo del lotto, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene oggetto della presente procedura esecutiva che sarà trasferito. Tale decurtazione deve ritenersi non vincolante 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;

- da una ricerca effettuata presso il SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici), è risultato che l'unità abitativa A (sub 15) è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2017-108466-0006, con scadenza al 03/04/2027, mentre l'unità abitativa B (sub 31) è dotata dell'Attestato di

Prestazione Energetica n. 2017- 108466-0041, con scadenza al 06/11/2027. Per quanto riguarda le altre unità, trattandosi di locali autorimessa o deposito, questi, per loro destinazione d'uso, non rientrano nel campo di applicazione.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40 sesto comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

## **CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA**

### **LOTTO DUE:**

- 1) Prezzo base: euro 50.000,00 (cinquantamila/00).
- 2) Offerta minima: euro 37.500,00 (trentasettemilamilacinquecento/00).
- 3) Rilancio minimo in caso di gara: 1.000,00 (mille/00).
- 4) Termine di presentazione delle offerte telematiche: 4 novembre 2024 ore 12.00.
- 5) Apertura delle buste: 5 novembre 2024 ore 09.30.
- 6) L'eventuale gara inizierà il giorno 5 novembre 2024 al termine dell'apertura delle buste e terminerà il giorno 8 novembre 2024 alla stessa ora, salvo proroga per autoestensione della gara.
- 7) Udienza di aggiudicazione: 8 novembre 2024 ore 10.00, salvo proroga per autoestensione della gara.
- 8) Gestore della vendita Astalegale.net Spa, tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

### **Modalita' della vendita.**

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12.00 del 4 novembre 2024** esclusivamente in via telematica a norma degli articoli 12 e 13 del D.M. n. 32 del 26/02/2015.

A norma dell'art. 571 c.p.c., chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile per 120 giorni ex art. 571 cpc.

### **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 (vd infra offerte plurisoggettive), procura che deve essere allegata all'offerta unitamente agli altri documenti.

**Persone fisiche:** indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile, con indicazione se coniugato, del relativo regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni), residenza e recapito telefonico dell'offerente. In caso di persona fisica coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni, indicare i dati completi del coniuge. Invece, per escludere il bene aggiudicato

dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta.

Allegare alla busta telematica: copia della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), copia del codice fiscale.

Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata nella busta telematica.

Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario, oltre a quanto sopra, nella busta telematica dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.

Società ed altri Enti: indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al registro imprese, codice fiscale e recapito telefonico. Allegare all'offerta telematica: copia della carta di identità del legale rappresentante (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente da cui risultino i dati del legale rappresentante ed i relativi poteri. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante.

Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Nell'offerta dovrà altresì essere indicato il lotto che si intende acquistare ed il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), nonché i tempi del saldo prezzo.

Il termine per il versamento del saldo prezzo, decorrente dall'aggiudicazione, non dovrà essere superiore a 120 giorni.

L'offerente potrà dichiarare, trovandosi nelle condizioni di legge, di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa.

Allegare la documentazione attestante il versamento (copia della contabile) della cauzione di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, specificando nella causale del bonifico "versamento cauzione". In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico ed al netto degli oneri bancari.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

#### **Presentazione delle offerte e cauzione.**

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali dei gestori della

vendita, ai quali l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'apposito 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 apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

E' pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui quello dei gestori delle vendite 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.

I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta; l'offerta si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata **entro le ore 12:00 del 4 novembre 2024**; 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.

Le offerte presentate sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel manuale per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa.

La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente intestato alla Procedura "ESEC. IMMOB. 90/2023 TRIB. TORINO AVV. ADELE TERESA PASSARELLI" le cui coordinate IBAN sono: IT 09 V 02008 01113 000106913688; la cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata inammissibile. Il bonifico dovrà contenere la descrizione "versamento cauzione". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Dopo il termine della gara, le cauzioni saranno restituite a coloro che non siano aggiudicatari, al netto degli oneri bancari, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento delle medesime.

### **Assistenza.**

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del medesimo.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (Scala C – Piano IV – Atrio) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica nonché informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso della piattaforma del gestore della vendita.

### **Esame delle offerte e gara.**

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno a cura del Professionista **delegato avv. Adele Teresa Passarelli presso il proprio studio in Torino, c.so Einaudi 18.**

Il Professionista Delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza delle offerte.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte **avverranno il giorno 5 novembre 2024 ore 9.30 presso lo studio del delegato.**

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

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'articolo 572 commi 2 e 3 c.p.c..

Se vi saranno più offerte valide si procederà, ai sensi dell'articolo 573 c.p.c., alla gara telematica asincrona tra gli offerenti.

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare 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.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà **con modalità asincrona**, avrà **inizio il giorno 5 novembre 2024 al termine dell'apertura delle buste e terminerà il giorno 8 novembre 2024 alla stessa ora**; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di 3 minuti decorrenti dall'ultima offerta, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.



Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- 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 nel deposito dell'offerta.

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva, stilando apposito verbale, all'udienza fissata il giorno **8 novembre 2024 alle ore 10.00**, nell'immediatezza dell'epilogo della gara, salvo eventuale proroga per autoestensione della medesima.

I partecipanti alla gara hanno la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **Versamento del saldo prezzo.**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di acquisto entro 120 giorni dall'aggiudicazione, o comunque nei termini indicati nell'offerta, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.

L'aggiudicatario dovrà inoltre, nei termini di cui sopra, versare al sottoscritto delegato l'importo delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio sarà comunicato dal delegato all'indirizzo email indicato in offerta.

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario gli onorari, rimborsi, spese, imposte, iva (se dovuta) ed anticipazioni dovute al professionista delegato per le formalità di trasferimento, nonché i compensi, rimborsi, spese, imposte ed anticipazioni dovuti per l'esecuzione delle cancellazioni delle formalità di pregiudizio.

Con l'avvertimento che in caso di mancato, tardivo o incompleto versamento, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c..

Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

#### **Finanziamento ipotecario dell'acquisto.**

L'aggiudicatario, per effettuare il saldo del prezzo, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile aggiudicato, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile, 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](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati").

## CUSTODIA

Custode dei beni pignorati è l'avv. Adele Teresa Passarelli, con studio in Torino, c.so Einaudi 18 (legale@studiopassarelli.com). Le visite saranno fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00, il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il Custode.

## ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

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..

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c..

## PUBBLICITA'

Il presente avviso, con omissione del nominativo del debitore, sia:

- a) pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche entro 50 giorni precedenti l'udienza di vendita;
- b) pubblicato integralmente, per estratto e con la perizia sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it), almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

Il delegato manda al creditore a carico del quale sono stati posti gli oneri pubblicitari o ai creditori muniti di titolo esecutivo, di provvedere al pagamento del contributo unificato di euro 100,00 per ciascun lotto posto in vendita e a trasmettere al delegato la ricevuta dell'avvenuto pagamento (indispensabile affinché il delegato possa procedere alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche) almeno 60 giorni prima dell'udienza di vendita, pena le decadenze di legge.

## DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste in data **5 novembre 2024 ore 9.30** al fine di esaminare le offerte pervenute e le eventuali istanze di assegnazione e di dare i provvedimenti conseguenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo, nonché dispone la comparizione delle parti all'eventuale udienza di aggiudicazione definitiva in data **8 novembre 2024 ore 10.00**, salvo proroga per autoestensione della gara.

Torino, 23 luglio 2024

*Il Professionista delegato*  
*Avv. Adele Teresa Passarelli*