

**STUDIO LEGALE AVVOCATO  
STELLINA MARIA MARTELLI**  
Corso Vittorio Emanuele II, n.10 10123 TORINO  
Tel. -fax 011/883822  
p. e. o.: martelli@avvsmarte.it  
p. e. c.: stellinamartelli@pec.ordineavvocatitorino.it

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

### **AVVISO DI VENDITA**

Nelle procedure esecutive immobiliari riunite R. G. E. n. 940/2019-640/2023

Il Professionista delegato Avv. Stellina Maria Martelli con studio in Torino Corso Vittorio Emanuele II, n. 10 (tel. 011.883822) delegato dal G. E. Dott.ssa Sabrina Gambino con ordinanza di delega in data 8 marzo 2022

### **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 dei seguenti immobili:

#### **LOTTO UNICO**

In Comune di Pinerolo (TO), strada delle Mollere, n. 5, fondi rustici denominati "Cascina Perino" costituiti da un terreno con entro stante fabbricato rurale composto da:

- appartamento con cantina al piano terreno;
- magazzino al piano terreno;
- tettoia al piano terreno;
- appartamento al piano primo;
- appartamento al piano primo;
- area comune recintata su cui insistono il fabbricato e due tettoie aperte.

Oltre a terreno circostante ricoperto da boschi e prati.

L'immobile è costituito da un fabbricato rurale edificato secondo il modello della casa colonica contadina con annesso tettoie, area di corte e adiacenti terreni agricoli per 6,84 giornate piemontesi. Il fabbricato è sommariamente descritto nell'elaborato planimetrico e nelle schede catastali allegate alla relazione peritale di cui *infra*.

Si tratta di un vecchio fabbricato in mediocre stato di manutenzione per non essere mai stato ristrutturato in modo completo. L'accesso alla proprietà avviene tramite una stradina carrabile, ma piuttosto impervia. I fabbricati non sono collegati alla fognatura comunale.

L'esperta segnala che la tettoia ex Subalterno 12, ora Subalterno 13, è stata denunciata in catasto come unità afferente edificata sull'area di corte con prot. TO0145015 del 17 aprile 2013. La superficie commerciale totale dei fabbricati è pari a mq. 384,00 la superficie catastale totale dei terreni agricoli è pari a mq. 18.237,00, distribuite secondo il prospetto contenuto a pagine 4-5 della relazione peritale di cui *infra*.

Una porzione dell'alloggio censito al Subalterno 11 evidenziata a pagina 5 della relazione peritale di cui *infra* presenta un'altezza minima di 167 cm e massima di 280 cm; quindi, non si tratta di spazi idonei a destinazioni abitative.

La proprietà è posta alle seguenti coerenze generali: Foglio 5 di mappa terreni (Pinerolo/sezione B) mappali 68,304,437,398,141,381,375,148,62,65,67.



Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Pinerolo Sezione Urbana AB, come da visura in atti, con i seguenti identificativi:

Foglio 5, Particella 345, Subalterno 7, Strada delle Mollere n.5 piano: T-S1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 3 Vani, Rendita Euro 185,92, dati derivanti da Variazione nel classamento del 14/08/2007 protocollo n. TO0591658 in atti dal 14/08/2007 Variazione di classamento (n. 68740.1/2007) appartamento e cantina;

Foglio 5, Particella 345, Subalterno 8, Strada delle Mollere n.5 piano: T-S1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 71 mq., Superficie catastale totale 92 mq., Rendita Euro 157,67, dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie), magazzino;

Foglio 5, Particella 345, Subalterno 9, Strada delle Mollere n.5 piano: T-S1, Categoria C/7, Classe 2, Consistenza 14 mq., Superficie catastale totale 17 mq., Rendita Euro 34,71, dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie) tettoia;

Foglio 5, Particella 345, Subalterno 10, Strada delle Mollere n.5 piano:1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4 Vani, Rendita Euro 247,90, dati derivanti da Variazione nel classamento del 14/08/2007 protocollo n. TO0591658 in atti dal 14/08/2007 Variazione di classamento (n. 68740.1/2007) appartamento;

Foglio 5, Particella 345, Subalterno 11, Strada delle Mollere n.5 piano:1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 2,5 Vani, Superficie catastale totale 67 mq., Totale escluse aree scoperte: 65 mq, Rendita Euro 154,94, dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie); appartamento.

Foglio 5, Particella 345, Subalterno 13 (ex Subalterno 12), Strada delle Mollere n.5 piano: T, Categoria C/7, Classe 2, Consistenza 94 mq., Superficie catastale totale 94 mq., Rendita Euro 233,03, dati derivanti da Variazione del 27/03/2018 pratica n. TO0081359 in atti dal 27/03/2018 Variazione di classamento ( N. 19533.1/2018), la tettoia.

I terreni sono censiti al Catasto Terreni Sezione Urbana di Abbadia Alpina con i seguenti identificativi:

Foglio 5, Particella 345, Ente Urbano di ha 11 e ca 68 (dati derivanti da Tipo mappale del 30/09/2016 protocollo n. TO0318727 in atti dal 30/09/2016 presentato il 30/09/2016 per ampliamento ( n. 318727.1/2016);

Foglio 5, Particella 69, Bosco misto di classe U di ha 11 e ca 43, reddito dominicale Euro 2,66, reddito agrario Euro 0,47;

Foglio 5, Particella 71, Bosco ceduo di classe 2 di ha 07 e ca 26, reddito dominicale Euro 0,94, reddito agrario Euro 0,22 (dati derivanti da impianto meccanografico dell'01/01/1977);

Foglio 5, Particella 427, Vigneto di classe 2 di ha 84 e ca 68, reddito dominicale Euro 56,85, reddito agrario Euro 52,48 (dati derivanti da Frazionamento del 07/05/2007 protocollo n. TO0316513 in atti dal 07/05/2007 (n. 316513.1/2007);

Foglio 5, Particella 429, Prato di classe 1 di ha 23 e ca 98, reddito dominicale Euro 14,86, reddito agrario Euro 8,67 (dati derivanti da Frazionamento del 07/05/2007 protocollo n. TO0316513 in atti dal 07/05/2007 (n. 316513.1/2007);

Foglio 5, Particella 431, Seminativo arborato di classe 3 di ha 04 e ca 90, reddito dominicale Euro 3,67, reddito agrario Euro 2,91 (dati derivanti da Frazionamento del 07/05/2007 protocollo n. TO0316513 in atti dal 07/05/2007 (n. 316513.1/2007);

Foglio 5, Particella 433, Seminativo arborato di classe 1 di ha 50 e ca 12, reddito dominicale Euro 31,06, reddito agrario Euro 18,12 (dati derivanti da Frazionamento del 07/05/2007 protocollo n. TO0316513 in atti dal 07/05/2007 (n. 316513.1/2007);



Gli immobili sono pervenuti alla parte eseguita in forza di Rogito Notaio Romano Rebuffo in data 6 dicembre 2001 Repertorio n.49506 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo in data 24 dicembre 2001 ai nn. 9041/6603.

Gli immobili sono privi di regolamento.

L'esperto segnala che, con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso notaio Martucci in data 13 giugno 2006 Repertorio n. 75278/26318, trascritto in data 15 luglio 2008 presso la competente Agenzia del Territorio ai nn. 6609/4730 con il quale la parte eseguita ha trasferito la capacità edificatoria per le abitazioni rurali del terreno n. 1 – Fondo Servente- catasto Terreni Foglio 5, Particella 427, Subalterno – Natura T- superficie 8.468 mq., reddito dominicale euro 56,85, reddito agrario euro 52,48- Fondo Servente – a favore del terreno n. 2 – Fondo Dominante- Foglio 45, Particella 36, Subalterno -, Natura T- Terreno Consistenza 7491 mq. di proprietà di due soggetti estranei al procedimento esecutivo per le quote rispettivamente di  $\frac{1}{4}$  e  $\frac{3}{4}$ , i quali hanno accettato ed acquistato.

Sull'area di pertinenza adibita a giardino/cortile (mappale 345) grava il passaggio a favore della porzione di fabbricato limitrofa, insistente sul mappale 381 (il quale gode anche di un altro accesso).

La parte eseguita ha riferito all'esperto che sui terreni grava inoltre una servitù di passaggio militare a favore del Reggimento degli Alpini.

Gli immobili sono nella disponibilità della parte eseguita e risultano, in parte occupati, senza titolo, da un soggetto estraneo alla procedura.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c. p. c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile, in tal caso, verranno poste a carico della procedura.

Gli immobili non sono dotati delle seguenti certificazioni APE, siccome quelle rinvenute dall'esperto sono scadute nel 2023.

#### Situazione edilizia dell'immobile:

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo processuale (si fa riferimento alle relazioni di perizia in atti) risulta quanto segue:

Gli immobili sono stati realizzati in data anteriore al 1° settembre 1967. Si tratta di un edificio rurale risalente al XVIII secolo.

Tutte le modifiche interne visionate dall'esperta, la costruzione della tettoia in giardino e della tettoia adiacente al fabbricato sul lato settentrionale sono state realizzate senza alcun titolo edilizio.

Le difformità interne potranno essere regolarizzate con la presentazione di una CILA tardiva ed il pagamento di una sanzione di euro 1.000,00, non trattandosi di interventi strutturali, previo rispetto della normativa edilizia vigente.

La costruzione delle due tettoie potrà essere sanata solo previa verifica del rispetto della normativa edilizia e urbanistica o, in alternativa, mediante demolizione dei manufatti.

L'esperta ha precisato che:

- le difformità minori dovranno essere regolarizzate;
- il certificato di abitabilità non è mai stato richiesto,



-le planimetrie non sono conformi allo stato di fatto visionato dall'esperta al momento del sopralluogo per alcune modifiche nella distribuzione interna. La tettoia in cortile è più grande di come si presenta allo stato attuale; la tettoia a nord non dispone di una scheda catastale.

Le irregolarità rilevate sono sanabili alle condizioni e modalità indicate dall'esperta nelle relazioni peritali di cui infra. I costi, come quantificati per quanto possibile dall'esperta, sono a carico integrale dell'aggiudicatario.

L'esperta ha chiarito che per sanare le irregolarità è necessario eseguire un intervento di ristrutturazione che potrà anche prevedere la demolizione di alcuni fabbricati accessori e la modifica delle destinazioni d'uso di alcune porzioni di fabbricato principale con costi non quantificabili.

L'esperta precisa che in data 11 marzo 2013 è stata presentata la pratica n. 2013/50, numero di protocollo 12540/2013 per installazione impianto fotovoltaico (CIL 50/2013) e, in data 5 dicembre 2012, quella n. 2012/292 numero di protocollo 44174/2012 per la posa di pannelli solari e/o fotovoltaici (CIL 299/2012).

I terreni al Catasto Terreni al Foglio 5 particelle 345,69,71,427,429,431,433 ricadono in Area E-Aree Agricole con destinazione prevista dal P.R.G.C.: attività agricole come risulta dal C.D.U. rilasciato in data 23 settembre 2021.

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

Per una più accurata descrizione di tutti gli immobili descritti nel presente avviso e del loro stato interno ed esterno e delle irregolarità edilizie citate ed esaminate si fa rinvio alle relazioni di perizia depositate nelle procedure esecutive riunite dall'esperta Arch. Francesca Raffo in data 25 novembre 2021 e 13 maggio 2024 consultabili sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.torino.giustizia.it](http://www.tribunale.torino.giustizia.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, ragioni e azioni eventuali servitù attive e passive.

La vendita forzata, ai sensi di legge, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità.

## I) CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

### LOTTO UNICO:

Prezzo base: euro 170.000,00 (centosettanta mila);

Offerta minima: euro 127.500,00 (cento ventisette mila cinquecento);

Rilancio minimo in caso di gara: euro 2.000,00 (duemila);

Gestore della vendita telematica: [Astalegale.net](http://Astalegale.net) s. p.a.- sito internet: [www.spazioate.it](http://www.spazioate.it), indirizzo di posta elettronica ordinaria: [garaimmobiliare@astalegale.it](mailto:garaimmobiliare@astalegale.it); call center: 84878001 dal lunedì al venerdì ore 9,00-13,00/14,00-18,00.

## II) PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE.

L'offerta per la vendita telematica, ai sensi degli articoli 12 e 13 Decreto 26 febbraio 2015 n. 32 del Ministro della Giustizia, 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](mailto: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, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite il “*Manuale utente per l'invio dell'offerta*” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenete 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 per immagine.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12,00 del 27 gennaio 2025** esclusivamente in via telematica.

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 il 27 gennaio 2025 ore 12,00;** 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 modificare o cancellare l'offerta.

**La cauzione**, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto della procedura - intestazione: NRGE 940/2019 - le cui coordinate IBAN sono: IT 30 A 03268 01010 052973196610, specificando nella causale del bonifico “*versamento cauzione*”, **SENZA INDICAZIONE DEL NUMERO DELLA PROCEDURA;**

In caso di omesso, insufficiente o tardivo versamento della cauzione l'offerta sarà dichiarata inefficace e non potrà essere accettata.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico ed al netto degli oneri bancari sul conto corrente indicato dall'offerente.

**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.**

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

### **III) CONTENUTO DELLE OFFERTE TELEMATICHE.**

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

L'offerta per la vendita telematica ai sensi degli articoli 12-13 Decreto 26 febbraio 2015 n. 32 del Ministro della Giustizia, **in bollo**, dovrà contenere quanto segue:

#### **III.1) Persone fisiche:**

-è necessario indicare nome, cognome, data e luogo di nascita generalità, codice fiscale (e partita iva NEL CASO DI ACQUISTO IN REGIME DI IMPRESA), lo stato civile e il regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge, residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.**)

**La busta telematica deve contenere anche copia completa e leggibile del documento di identità, del tesserino del codice fiscale, entrambi in corso di validità, del certificato di matrimonio o di stato civile o di altro documento dal quale risulti il regime patrimoniale di tutti gli offerenti;**



- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

-se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;

### **III.2) Offerte plurisoggettive:**

quando l'offerta è presentata 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 in copia o per immagine.

### **III.3) Persone giuridiche:**

se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica il certificato CCIAA dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente.

L'offerta deve contenere l'indicazione del lotto che si intende acquistare e 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, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni, la dichiarazione di aver preso visione della relazione di perizia di stima ed ogni altro elemento utile per valutare la convenienza dell'offerta.

### **III.4) L'offerente dovrà altresì dichiarare:**

- se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa;

- se intenda esonerare o meno il nominato custode dalla liberazione dell'immobile;

- di non trovarsi in alcuna delle condizioni previste dall'art. 1471 cod. civ. che disciplina le ipotesi di divieto di acquistare all'asta pubblica.

**III.5) E'obbligatorio allegare:** la documentazione attestante il versamento (copia della contabile) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura secondo le indicazioni contenute al punto D) PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE.

**III.6) L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo** dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> “*pagamenti di marche da bollo digitali*”, seguendo le istruzioni contenute nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo digitale dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo p. e. c. del Ministero.

**N.B.**

**A) Il presentatore dell'offerta telematica non può essere soggetto diverso dall'offerente a pena di inammissibilità dell'offerta.**

**B) 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 ai sensi dell'art.12 co. 4 e 5 del DM 32/2015.**

**C) Solo gli avvocati possono presentare offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 comma 3 c. p.c.**

Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni.



L'offerente potrà ricevere assistenza anche contattando il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita e riportati nel presente avviso, oppure rivolgendosi al Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino Corso Vittorio Emanuele II, n.130- 10138 Torino ( Scala C- Piano IV- Stanza 41102) previo appuntamento da richiedere contattando il n. 011/4329609 nei seguenti orari di apertura al pubblico: lunedì-giovedì-venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,30.

#### **IV) 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 presso il proprio studio in Torino Corso Vittorio Emanuele II, n.10.

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, ad un normale indirizzo di posta elettronica certificata, utilizzati 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'avviso delle operazioni di vendita.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte **avverranno il 28 gennaio 2025 alle ore 12,00 alla presenza delle parti.**

Il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta.

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

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 utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara avrà inizio il giorno **28 gennaio 2025 alle ore 12,30 e, comunque, all'esito dell'apertura delle buste e terminerà il giorno 31 gennaio 2025 alle ore 12,30 o, comunque, decorse 72 ore dall'inizio della gara;** in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di tre minuti decorrenti dall'ultima offerta.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e SMS.

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

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

Le offerte giudicate idonee abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal Professionista delegato al momento dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

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

#### **V) AGGIUDICAZIONE**

L'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato alla scadenza del termine previsto per la gara asincrona all'offerente che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara, o dell'eventuale periodo di auto estensione.



All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata **al giorno 31 gennaio 2025 ore 13,00.**

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

## **VI) VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO.**

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione (**ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta**).

Il residuo prezzo deve essere versato nel termine di cui sopra tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.

**Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento.** Il relativo conteggio sarà comunicato a mezzo e-mail ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso il domicilio del delegato, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre all'onorario ed al rimborso delle spese dovuti al delegato per le formalità del trasferimento dell'immobile, comprensive di tutte le imposte dovute oltre I.V.A. come per legge se dovuta, il compenso e il rimborso delle spese dovuti per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno obbligatoriamente svolte dal delegato.

Conseguentemente l'aggiudicatario dovrà versare presso lo studio del Professionista delegato, contestualmente al saldo prezzo e con le stesse modalità previste per la presentazione delle offerte o delle istanze, un fondo spese pari al 20% del prezzo di aggiudicazione o del maggiore importo che verrà comunicato al medesimo nel termine di cui sopra.

L'immobile è gravato da mutuo fondiario. Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante 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 che l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 D. Lgs. 1° settembre 1993 n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese ( per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà). L'aggiudicatario che intenda profittare del mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

Qualora l'aggiudicatario non dovesse avvalersi della predetta facoltà, il versamento a favore dell'Istituto di credito sarà eseguito a cura del Professionista delegato ad avvenuta ricezione del saldo prezzo.

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.

**NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.**

## **VII) FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO**

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, 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") o essere richiesto al custode.

## **VIII) CUSTODIA**



Il Custode giudiziario, IFIR Piemonte IVG s.r.l.- con sede in Torino tel. 011-482822, e-mail: richieste.visite@ivgpiemonte.it è a disposizione per dare informazioni sugli immobili in vendita e per concordare i tempi dell'eventuale visita secondo le modalità indicate nell'ordinanza di delega e quindi dal lunedì al venerdì, non festivi, dalle ore 9,00 alle ore 19,00 ed il sabato, non festivo, dalle ore 9,00 alle ore 13,00.

La richiesta di visita dell'immobile deve essere effettuata soltanto tramite il portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone "*prenota visita immobile*" con l'inserimento dei dati richiesti.

#### **IX) 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. 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.

#### **X) PUBBLICITA'**

Il presente avviso, omissivo in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, sia:

(a) pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima della vendita;

(b) inserito sul sito internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) unitamente al suo estratto, alla perizia in atti il tutto almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

#### **DISPONE**

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste, 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.

Torino, 5 novembre 2024

Il Professionista delegato

Avv. Stellina Maria Martelli

