

## TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

### AVVISO DI VENDITA

Il Professionista avv. Stefania Actis, delegato per le operazioni di vendita relative all' esecuzione immobiliare R.G.E. n. 523/2022 con ordinanza del G.E. dott.ssa Simona GAMBACORTA in data 29 maggio 2023

#### **ORDINA LA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA**

ai sensi degli artt. 570 c. p. c. e 24 del d.M. 32/2015, dei seguenti immobili:

#### **LOTTO PRIMO:**

#### **Quota 1/1 del diritto di usufrutto generale vitalizio (anno di nascita usufruttuario: 1963)**

In Comune di Pianezza (To), Via San Gillio n. 24/B, come da relazione peritale a firma dell'Esperto, Geom. Gian Carlo La Vigna:

- a) al piano primo (2° f.t.): alloggio composto da ingresso, cucina, salone, due camere, doppi servizi, disimpegno e tre balconi, alle coerenze: area comune a tutti i lati, pianerottolo e vano scala, salvo altre;
- b) al piano seminterrato: cantina di pertinenza, alle coerenze: sottosuolo area comune, locale Centrale Termica comune, cantina "Sub. 7", disimpegno comune, vano scala comune, cantina "Sub. 9", salvo altre.

#### **DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare risulta distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Pianezza (TO), con i seguenti dati identificativi:

Foglio 15 - Particella 203 - Subalterno 8 - Via San Gillio n. 24 - piano S1/1- categoria A/2 - classe 2 - vani 5 - superficie catastale mq. 147 (escluse aree scoperte mq. 137) - rendita catastale €. 593,93 (ottenuta per divisione del precedente Subalterno 6 con variazione prot. 894837 del 13.12.2002).

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'unità immobiliare di cui sopra risulta libera.

#### **STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE**

Si precisa che detto immobile presenta infiltrazioni di acqua sul soffitto del salotto e lungo la parete inferiore del disimpegno/camera da letto matrimoniale, nonché sul soffitto della seconda camera da letto e del bagno. Le cause di dette infiltrazione, ad oggi, non risultano individuate.

#### **LOTTO SECONDO:**

#### **Quota 1/1 del diritto di usufrutto generale vitalizio (anno di nascita usufruttuario: 1963)**

In Comune di Pianezza (To), Via San Gillio n. 24/B, come da relazione peritale a firma dell'Esperto, Geom. Gian Carlo La Vigna:

- a) al piano secondo/sottotetto (3° f.t.): mansarda composta da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e terrazzino, alle coerenze di: area comune a tutti i lati, pianerottolo e vano scala, salvo altre.
- b) al piano seminterrato: cantina di pertinenza, alle coerenze di: sottosuolo area comune a due lati, vano scala, cantina "Sub. 8", disimpegno comune, autorimessa "Sub. 1", salvo altre.

#### **DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare risulta distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Pianezza (TO), con i seguenti dati identificativi:

Foglio 15 - Particella 203 - Subalterno 9 - Via San Gillio n. 24 - piano S1/2 - categoria A/2 - classe 1 - vani 4,5 - superficie catastale mq. 113 (escluse aree scoperte mq. 113) - rendita catastale €. 464,81 (ottenuta per

divisione del precedente subalterno 6 con variazione prot. 894837 del 13.12.2002).

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare di cui sopra è occupata dall'esecutato.

### PROVENIENZA

Il diritto usufrutto è pervenuto in capo all'esecutato in forza di atto di divisione a rogito Notaio Marco VALENTE di Torino in data 30 marzo 2015, repertorio n. 75075/22603, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a Torino 2 il 28 aprile 2015 ai numeri 13653/9669; nonché in forza di successione testamentaria del di lui padre, la cui relativa dichiarazione di successione è stata presentata all'Ufficio delle Entrate di Torino 2 ed ivi registrata al numero 2921 volume 9990 e successiva dichiarazione integrativa numero 777 volume 9990, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 13 aprile 2015 ai numeri 11811/8433 ed in forza di successione testamentaria della di lui madre, la cui relativa dichiarazione di successione è stata presentata all'Ufficio delle Entrate di Torino 2 ed ivi registrata al numero 2923 volume 9990 e successiva dichiarazione integrativa numero 778 volume 9990, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 13 aprile 2015 ai numeri 11812/8434.

Si precisa che, relativamente alle dette successioni, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 28 aprile 2015 rispettivamente ai numeri 13654/9670 e 13655/9671 è trascritta "l'Accettazione Tacita di Eredità".

Per quanto concerne l'integrale ricostruzione dei passaggi di proprietà e della continuità delle trascrizioni si rinvia alle pagg. da 6 a 11 della perizia di stima da intendersi qui integralmente trascritte e riportate.

### SITUAZIONE EDILIZIA, AMMINISTRATIVA, URBANISTICA E CATASTALE

In relazione alla normativa edilizia, urbanistica ed alle irregolarità edilizie e catastali, dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio dall'esperto, Geom. Gian Carlo La Vigna), risulta quanto segue:

*"- Licenza Edilizia n. 1868 del 24.04.1972 per "nuova costruzione civile abitazione" e successiva Licenza Edilizia n. 1906 del 10.07.1972 per "variante alla Licenza Edilizia n. 1868 del 24.04.1972";*

*- Dichiarazione di Abitabilità n. 1906 del 19.09.1973;*

*- Licenza Edilizia n. 2065 del 28.06.1973 per "costruzione recinzione";*

*Per quanto concerne i lotti PRIMO(...) non risultano istanze di variante o condoni edilizi; i cespiti non sono oggetto di lavori in corso.*

*Per quanto concerne il LOTTO SECONDO: la mansarda abitabile è stata ricavata abusivamente per cambio di destinazione d'uso del sottotetto, condonato ex legge 23.12.1994 n. 724 con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 729 del 14.06.1996 per "trasformazione di sottotetto non abitabile in abitazione indipendente"*

*.A carico del bene pignorato non sussistono ulteriori istanze di variante o condono edilizio; il cespite non è oggetto di lavori in corso."*

### IRREGOLARITA' EDILIZIE RISCONTRATE

#### LOTTO PRIMO

L'Esperto ha precisato che dal raffronto tra stato di fatto e stato assentito, per quanto potuto accertare e rilevare, si segnalano sostanzialmente le seguenti difformità:

*"- fusione di due distinti alloggi stesso piano, in uno singolo con diversa distribuzione degli spazi interni;*

- lievi differenze di posizionamento e sezione geometrica dei serramenti esterni;
- parziale chiusura del balcone lato cucina con veranda in alluminio anodizzato;
- realizzazione di vano cantina al piano seminterrato.

Fermo restando l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di un più accurato rilievo metrico dello stato di fatto, le difformità interne possono essere regolarizzate a sua esclusiva cura e spese con il ripristino dello stato assentito (per il quale non sono necessari titoli abilitativi) oppure con presentazione di S.C.I.A. in sanatoria ex art. 37 comma 4 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. (soggetta al pagamento di €. 150,00 circa per diritti di segreteria e degli oneri di sanatoria, indicativamente stimati con tutte le riserve del caso in circa €. 5.000,00) con la precisazione che la sanatoria delle modifiche esterne necessita del preventivo nulla osta favorevole dei comproprietari e di "piano verande tipo" municipalmente assentito; in mancanza di quest'ultimo la veranda sarà rimossa."

#### LOTTO SECONDO

L'Esperto ha precisato che dal raffronto tra stato di fatto e stato assentito, per quanto potuto accertare e rilevare, si segnalano sostanzialmente le seguenti difformità:

- creazione di vano cameretta nel soggiorno mediante posa di pannelli lignei e porta a soffietto;
- realizzazione di pergolato a copertura del terrazzino;
- realizzazione di vano cantina al piano seminterrato.

Dette opere, realizzate non a regola d'arte e con l'impiego di materiali di recupero, non sono sanabili e pertanto dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario".

#### TUTTI I LOTTI

"A titolo informativo e non vincolante lo scrivente"- Esperto, Geom. La Vigna- "riferisce che il fabbricato nel quale sono ubicati i beni pignorati, sostanzialmente rispondente allo stato assentito, presenta oltre le sopracitate difformità le seguenti difformità nelle parti comuni:

- vano scala: diversa tipologia di finestratura, diverso sviluppo delle rampe e diverso accesso al piano seminterrato;

piano seminterrato: realizzazione di locali comuni (centrale termica disimpegno) e privati (cantine) nella residua porzione libera non interessata dalla realizzazione dell'autorimessa privata.

Previo colloquio di fattibilità con il tecnico comunale, le difformità accertate nelle parti di proprietà comune e privata possono essere ricomprese in un'unica collettiva istanza sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. (Permesso di Costruire), soggetto al pagamento dei diritti di segreteria e degli oneri di sanatoria, determinati dall'Ufficio Tecnico di Pianezza. Le sanzioni saranno ripartite a carico dei titolari in relazione alle proprie tipologie di abusi.

In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto successivamente ordinato dal Comune di Pianezza, rimanendo a sua cura e spese ogni eventuale onere a carico degli immobili pignorati anche nel caso di opere posteriori al sopralluogo o in difformità ad eventuali permessi edilizi reperiti o resi disponibili dall'Ufficio Tecnico, successivamente al deposito della presente relazione."

#### IRREGOLARITA' CATASTALI RISCONTRATE

#### TUTTI I LOTTI

"Le schede corrispondono sostanzialmente allo stato di fatto ad eccezione della scheda del Sub. 8 (LOTTO

PRIMO), dalla quale non risultano il salone e il secondo bagno. Le cantine di pertinenza indicate nelle schede corrispondono a quelle di proprietà.

I nominativi indicati nelle visure dei Subb. 8 e 9 (LOTTO PRIMO e SECONDO) non corrispondono alle titolarità di cui agli atti di provenienza.

L'incompleta toponomastica indicata in tutte le visure, "civico n. 24" anziché l'attuale "civico n. 24/B", identifica altro fabbricato della zona.

L'aggiudicatario pertanto, conclusa la sanatoria delle difformità accertate, provvederà a sua cura e spese all'aggiornamento planimetrico dell'immobile mediante variazione Do.C.Fa. e al pagamento di €. 100,00 per tributi catastali, oltre eventuali sanzioni determinate dall'Ufficio Provinciale di Torino in funzione della tardiva presentazione."

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

Si segnala che sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e gli oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica di quanto oggetto di vendita.

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

##### LOTTO PRIMO E LOTTO SECONDO

L'esperto, Geom. La Vigna, riferisce che l'alloggio e la mansarda non sono al momento dotati dell'attestato di prestazione energetica previsto dalle vigenti norme europee e nazionali. L'aggiudicatario assumerà a proprio carico ogni onere relativo.

\*\*\*

La vendita del diritto di usufrutto delle unità immobiliari di cui ai lotti sopra descritti avviene nello stato di fatto e di diritto in cui le unità immobiliari attualmente si trovano, viste e piaciute, così come pervenute in forza delle provenienze sopra riportate, comprensive di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come sino ad ora goduto e posseduto dall'esecutato, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento alle norme e disposizioni contenute in tutti gli atti di provenienza sopra citati, nonché nei precedenti atti di provenienza, per tutte le altre condizioni, clausole, pesi ed oneri che si intendono qui integralmente trascritti e riportati.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendo di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Alle unità immobiliari di cui sopra spettano le quote di comproprietà sulle parti comuni dello stabile tali per legge, uso, destinazione, consuetudine ed eventuale vigente Regolamento di Condominio.

Nell'atto di divisione a rogito Notaio Valente, di cui sopra, viene così riportato: "**PATTI - CLAUSOLE – CONDIZIONI.....omissis.....** A ciascuno dei condividenti spetta una quota di comproprietà sulle parti dello stabile che sono da ritenersi comuni tra più condomini per legge, uso, destinazione e consuetudine e quale risulta dalla tabella di ripartizione che, previa vidimazione ai sensi di legge ed omessane lettura per dispensa ricevuta dai comparenti, si allega al presente atto con la lettera "D".

*Inoltre le spese di consumo dell'acqua saranno ripartite in base al numero di occupanti di ciascuna unità immobiliare, ma con il minimo di un occupante per ogni alloggio di cui ai subalterni 7, 8 e 9 ancorché non abitato, e con il numero fisso ed invariabile di un occupante per il box di cui al subalterno 1. ... omissis...".*

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato interno ed esterno e degli eventuali abusi, difformità nonché modalità e costi di sanatoria si fa rinvio alla relazione di perizia dall'esperto, Geom. Gian Carlo La Vigna, del 12.05.2023 consultabile sui siti internet [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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

### **LOTTO PRIMO**

1. Prezzo base: euro **38.000,00 (trentottomila/00)**;
2. Offerta Minima ex art.571 c.p.c.: euro **28.500,00 (ventottomilacinquecento/00)**;
3. Rilancio minimo in caso di gara: euro **1.000,00 (mille/00)**;

### **LOTTO SECONDO**

1. Prezzo base: euro **26.000,00 (ventiseimila/00)**;
2. Offerta Minima ex art.571 c.p.c.: euro **19.500,00 (diciannovemilacinquecento/00)**;
3. Rilancio minimo in caso di gara: euro **1.000,00 (mille/00)**;
4. Termine per il versamento del saldo prezzo: **non superiore a 120 giorni**

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro le ore **12.00 del giorno 10.03.2025 esclusivamente in via telematica a norma degli artt. 12 e 13 del DM 32/2015.**

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte e l'udienza per la comparizione delle parti avverranno il giorno **11.03.2025 alle ore 12,00.**

In caso di unica offerta si procederà ad aggiudicazione all'udienza dell' **11.03.2025.**

L'eventuale gara avrà inizio il giorno **11.03.2025 alle ore 15,00** e terminerà il giorno **14.03.2025 alle ore 15,00.**

All'esito dell'eventuale gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza del **14.03.2025** nell'immediatezza dell'epilogo della predetta gara.

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

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

**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 comma 4 e 5 del DM 32/2015. La procura speciale dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.**

Il Gestore della vendita è Aste Giudiziarie Inlinea Spa.

### 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](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 e su quelli 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.

#### La dichiarazione di offerta dovrà contenere

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, 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;
- indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno, il numero di ruolo generale e il referente della procedura, nonché data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- indicazione del lotto che si intende acquistare, descrizione del bene e il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) nonché il termine per il relativo saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione, non dovrà essere superiore a 120 giorni; l'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni;
- indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui sopra;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o in alternativa di cui al comma 5 dell'art.12 del DM 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal predetto decreto;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015.

**Alla dichiarazione di offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità, i seguenti documenti:**

- **Persone fisiche: copia fotostatica della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), nonché copia del tesserino del codice fiscale; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore 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;**
- **Società e altri enti: copia della carta di identità e del codice fiscale in corso di validità del legale rappresentante, copia della visura camerale in corso di validità (risalente a non oltre tre mesi rispetto alla data della vendita) e copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro do-**

**cumento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente, eventuale recapito telefonico.**

- **La ricevuta attestante l'avvenuto versamento della somma di euro 16,00 per la marca da bollo.**

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 il 10.03.2025 h.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.

#### **Modalità di versamento della Cauzione**

La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente intestato a **ESEC. IMM.RE RG N 523/2022 -TRIB. ORD. DI TORINO - Banca Territori del Monviso- IBAN: IT-94B088330100000000007361**, specificando nella causale "versamento cauzione" ed **INDICANDO IL LOTTO PER CUI SI INTENDE PARTECIPARE ALLA VENDITA** (es. versamento cauzione **LOTTO PRIMO** o versamento cauzione **LOTTO SECONDO**); 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. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge, 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 non è corredata di copia dei documenti meglio sopra indicati, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

#### **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 stesso dal gestore della vendita.

Negli orari di apertura del Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (Corso Vittorio Emanuele II, 130 - 10138 Torino (TO) Ingresso al pubblico su via Giovanni Falcone- SCALA C - PIANO IV – STANZA N. 41102- Orari di apertura al pubblico: lunedì- giovedì - venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30), previo appuntamento telefonico al numero 011/4329609 sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica.

#### **ESAME DELLE OFFERTE E GARA**

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara, l'aggiudicazione e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice avverranno a cura del Professionista delegato presso il proprio studio in Torino, via Stefano Clemente 22.

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 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 utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara avrà inizio e terminerà nei giorni e nelle ore sopra indicati; 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; 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.

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

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

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva presso lo studio del Professionista delegato.

#### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione, 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 lo studio 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, 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, nonché tutte le imposte dovute per legge (compresa IVA se dovuta).

Nel caso di mutuo fondiario, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del professionista 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, quinto comma, 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).

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41, quinto comma, del D.Lgs. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.



L'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della predetta facoltà, dovrà pagare direttamente in favore della presente procedura esecutiva, entro il termine indicato nell'offerta presentata, o comunque entro centoventi giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese, nei limiti del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione.

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.**

### **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.

### **CUSTODIA**

Custode è l'avv. Stefania Actis.

Tutti coloro che intendono visionare l'immobile in vendita e/o ottenere informazioni sul medesimo, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione dovranno contattare per tali incombenenti il Custode medesimo od i suoi incaricati (nei giorni non festivi di martedì, mercoledì, giovedì, con orario dalle h. 15.00 alle h. 17.00.- tel. 011.2077212-email: [infocustodia@libero.it](mailto:infocustodia@libero.it)).

Le visite degli immobili richieste dagli interessati verranno fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00 ed il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

**Le richieste di visita dovranno essere effettuate esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.**

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 e 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 tale caso verranno poste a carico della procedura.

### **PUBBLICITA'**

La pubblicità del presente avviso sarà effettuata con le seguenti modalità:

- a) almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita pubblicazione dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria secondo le specifiche tecniche sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>);
- b) almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e di copia della perizia sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

### **DISPONE**

La comparizione delle parti avanti a sè per l'udienza di apertura delle buste e di quella di eventuale aggiudicazione in seguito di gara, presso lo studio del sottoscritto.

Torino, 17 dicembre 2024

Il professionista delegato  
(avv. Stefania Actis)