



**Dott. Renato REMMERT**  
dottore commercialista  
consulente tecnico del giudice  
perito penale  
revisore legale  
**Via Peano n. 11 - 10129 Torino**  
**Tel. 011500326 – Fax. 0115683584**  
e-mail: [renato.remmert@studioperotti.it](mailto:renato.remmert@studioperotti.it)  
PEC: [renato.remmert@odcec.torino.legalmail.it](mailto:renato.remmert@odcec.torino.legalmail.it)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Torino**

**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 431/2024**, il professionista dott. Renato Remmert, commercialista con studio in Torino, Via Peano 11, piano terreno, scala “A”, delegato dal G.E., dott.ssa Anna Castellino, in data 22/11/2024, per il compimento di tutte le operazioni di vendita di cui all’art. 591 bis c.p.c. e per gli adempimenti di cui agli artt. 596 e 598 c.p.c.

**ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA**  
ai sensi dell’art. 570 e seguenti c.p.c., dell’art. 161 ter d.a. c.p.c. e dell’art. 24 D.M. n. 32 del 26/02/2015  
**Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie in linea S.p.A. su piattaforma**  
[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

in **LOTTO UNICO**

della piena proprietà di **appartamento**, sito in Comune di **Torino (TO)**, **Corso Novara n. 35/A**, così descritta:

- con accesso da vano scala condominiale al piano primo «2° f.t.» e da ballatoio laterale, alloggio composto da disimpegno, cucina, bagno e un balcone. Coerenze unità immobiliare: Corso Novara, altre due unità immobiliari e cortile;
- con accesso da corridoio comune al piano primo interrato «S1» un locale ad uso cantina. Coerenze cantina: Corridoio comune su tre lati e altra cantina.

L’appartamento è censito al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue:

- Foglio 1186 particella 52 sub. 32 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale 56 metri quadri, rendita € 209,17, indirizzo catastale Corso Novara n. 35 piano «S1-1».

Dagli accertamenti svolti, il fabbricato compendiante l’immobile staggito non risulta disciplinato da Regolamento di Condominio (in proposito si veda allegato G alla perizia di stima a cui si rimanda).

Si ricorda che ai sensi dell’art. 63 delle norme di attuazione del Codice Civile, l’aggiudicatario è obbligato per le spese condominiali dell’anno in corso e del precedente.

Si precisa che l’immobile oggetto della procedura risulta libero (a differenza di quanto scritto in perizia).

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL’IMMOBILE**

Il fabbricato che ospita l’unità immobiliare pignorata è sito nella zona nord-est del centro urbano comunale di Torino (To) in Corso Novara con accesso pedonale dal civico 35. L’immobile è di passata costruzione di scadente aspetto architettonico.

L’unità immobiliare fa parte di un corpo di fabbrica a «2 piani f.t.» quale parte di un maggior corpo centrale a «4 piani f.t.» oltre a «1 piano interrato», a destinazione residenziale. La manica del fabbricato è libera su due lati, la tipologia costruttiva è tipica degli anni 1920 in struttura in muratura portante, solai a vela ribassate e con facciate intonacate.

Lo stile è tipico dei fabbricati residenziali della zona e le condizioni di conservazione risultano mediocri.



L'alloggio di tipo popolare è accessibile da vano scala condominiale al piano primo «2° f.t.» e da ballatoio laterale ed è composto da disimpegno, cucina, bagno e un balcone.

All'interno dell'appartamento si sono evidenziati diversi ponti termici in prossimità dei serramenti esterni in alluminio e sugli intradossi si sono individuate molteplici efflorescenze derivanti da infiltrazioni.

L'alloggio è caratterizzato da:

- Pavimento in linoleum in cucina e soggiorno;
- Pavimenti in gres ceramico in camera e bagno;
- Pavimenti in gres ceramico sul balcone e ballatoio lato cortile;
- Pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati, fatta eccezione per le pareti dei bagni e di parte della cucina rivestite;
- Serramenti esterni in alluminio e vetro;
- Serramento interno del bagno in alluminio;
- Serramento interno della camera in legno tamburato e vetro;
- Tendaggi in nylon posti sul ballatoio lato cortile.

Impianto elettrico e gas sottotraccia con modeste parti a vista. Inoltre, con impianto elettrico sprovvisto del magnetotermico differenziale salva vita. Bombola di Gas Propano Liquido posto nel sottolavello della cucina, in quanto la fornitura di gas metano ha il contatore piombato. Impianto di riscaldamento assente per rimozione caldaia e produzione di acqua calda sanitaria attuato con scaldabagno con parti di impianto a vista. All'interno della camera sono rilevati due allacci alle relative canne fumarie. Impianto idrico-sanitario sottotraccia collegato a lavabo, vaso, doccia e bidet nel bagno e lavello in cucina. I sanitari in ceramica con rubinetterie.

Non è stato possibile verificare la «rispondenza alle norme impiantistiche» vigenti ed il regolare funzionamento degli impianti.

## **LA CONFORMITÀ EDILIZIA**

Lo stato legittimo dell'immobile viene constatato dall'ultima pratica edilizia in atti quale Comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'art. 26 della Legge n. 47/85 n. 92-09-01409 del 27.04.1992. Dalle ricerche effettuate presso i pubblici uffici non si è rivenuta la certificazione di abitabilità originaria.

Non conforme in quanto difforme rispetto alla comunicazione inizio lavori n. 92-09-01409 del 27.04.1992 per assenza dell'antibagno e modifica di accessi vani interni. (si veda Allegato H alla perizia di stima a cui si rimanda).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

## **LA CONFORMITÀ CATASTALE**

Errata rappresentazione grafica dell'«unità immobiliare» oggetto della procedura, per diversa distribuzione degli spazi interno e per mancata rappresentazione del balcone con affaccio su Corso Novara. (si veda Allegato C alla perizia di stima a cui si rimanda).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

## **LA CONFORMITÀ URBANISTICA**

Nessuna difformità.

## **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO**

Nessuna difformità.

## **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Dagli accertamenti eseguiti presso il Sistema informativo per le prestazioni energetica degli edifici SIPEE degli edifici della Regione Piemonte (S.I.P.E.E.) è emerso che, relativamente all'unità immobiliare «non è stata rintracciata» la certificazione energetica in corso di validità di cui alla direttiva 2002/91/CE e successiva (Ace/Ape).



Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva consultabile sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunale.torino.giustizia.it](http://www.tribunale.torino.giustizia.it)

000

### **La vendita TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA avverrà alle seguenti condizioni:**

- 1) prezzo base: € **37.580,00** = (Euro trentasettemilacinquecentoottanta/00).
- 2) importo dell'offerta minima ai sensi dell'art. 571 c.p.c.: € **28.185,00** (Euro ventottomilacentoottantacinque/00);
- 3) rilancio minimo in caso di gara: € **500,00**= (Euro cinquecento/00).
- 4) termine per il deposito (esclusivamente in via telematica ai sensi degli artt. 12 e 13 del D.M. n. 32 del 26/02/2015) delle offerte: h. **12,00** del **31/03/2025**;
- 5) udienza di apertura delle buste telematiche: h. **15,00** del **01/04/2025** ed eventuale gara a seguire.

### **DISPONE**

la comparizione delle Parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute, e per l'udienza, eventuale, di aggiudicazione, a seguito di gara, anche al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni, qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Lo scrivente ricorda agli avvocati delle Parti che, in alternativa alla presenza fisica presso lo studio del delegato, la partecipazione all'udienza mediante accreditamento alla piattaforma del gestore della vendita sia equipollente ai collegamenti a distanza consentiti dall'art. 221 L. 77/2021, ovviamente sempre sino al termine di vigenza della normativa emergenziale.

000

### **CONDIZIONI GENERALI E MODALITÀ DELLA VENDITA**

Le offerte di acquisto, irrevocabili sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, devono pervenire dagli offerenti entro le ore **12,00 del giorno 31/03/2025 esclusivamente in via telematica** (si veda il paragrafo MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA).

Sono esclusi dalla gara il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita.

Il delegato segnala che la vendita dei beni pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

**A** - L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto e nelle eventuali integrazioni della medesima (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte). Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e di cui all'art. 40, sesto comma, della Legge 28/2/1985 n. 47.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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, per esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle vigenti leggi, 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 di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**B** - Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti. Saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

**C** - Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato così come ogni altra informazione relativa alle modalità di partecipazione alla vendita.



**D** – L’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le spese successive alla vendita (comprese eventuali spese di cancellazione ed oneri fiscali) saranno a carico dell’aggiudicatario.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA TELEMATICA.**

L’offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” accessibile tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all’interno dell’annuncio pubblicato sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), 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@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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. È 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. I documenti debbono essere allegati all’offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

All’atto della presentazione dell’offerta in modalità telematica – ai sensi dell’art. 12, comma 5, D.M. 32/2015, non risultando ancora operativa la PEC-ID di cui al comma 4 - vi sono due campi da compilare: il primo relativo ai dati del “presentatore” fra i quali l’indirizzo PEC al quale verranno comunicate le credenziali per la partecipazione alla vendita telematica - ossia per la connessione al momento di apertura delle buste e dell’eventuale gara - il secondo relativo ai dati dell’offerente ossia del soggetto che intende partecipare alla vendita e che sottoscrive con firma digitale l’offerta. **Si sottolinea che, a pena di inammissibilità dell’offerta, il presentatore non può essere soggetto diverso dall’offerente.**

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 **31/03/2025** 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.

Offerte presentate da persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale (e numero di partita IVA nel caso di acquisto in regime di impresa), 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). Allegare all’offerta dichiarazione di stato civile e regime patrimoniale (es. stato libero, ovvero coniugato in comunione o in separazione di beni). Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l’offerente è minorenne, l’offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l’offerta è presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità. L’offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette “prima casa” e se, eventualmente, non intenda esonerare il Custode Giudiziale dalla liberazione dell’immobile (art. 560, decimo comma, c.p.c.).

Allegare inoltre all’offerta: copia della carta d’identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale dell’offerente.

Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, allegare copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);

Se il soggetto offerente è minorenne, allegare copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del Giudice Tutelare.

Offerte presentate da società e altri enti: denominazione, sede dell’ente, codice fiscale e numero di partita IVA.

Allegare all’offerta: copia della carta d’identità del legale rappresentante, copia dell’atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulti l’identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

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 che presenta l’offerta (soggetto che deve coincidere con uno degli offerenti) ovvero al soggetto che sottoscrive



digitalmente l'offerta (che deve, anche in questo caso, coincidere con uno degli offerenti), 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 ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5, del D.M. 32/2015 e può essere allegata anche in copia per immagine.

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma terzo, c. p.c.

Indicare il lotto che si intende acquistare e il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) nonché il termine del versamento del saldo prezzo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, che non dovrà essere superiore a 120 giorni.

In ogni caso l'offerta deve contenere l'espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita per il quale si propone l'offerta.

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.

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 su conto corrente intestato alla procedura le cui coordinate IBAN sono:

**IT 68 P 08833 01000 00000011068**

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno 3 (tre) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. 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. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. 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, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari.

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 indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. **La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.**

Per maggiori informazioni si rinvia al paragrafo **SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE.**

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

L'udienza per l'apertura delle buste telematiche e per l'esame delle offerte nonché quella, eventuale, di aggiudicazione, a seguito di gara, avranno luogo innanzi al professionista delegato, presso lo Studio PEROTTI con sede in Torino, via Peano n. 11, piano terreno, scala “A” (tel. 011500326).

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno **01/04/2025** alle h. **15,00**.

Il Professionista delegato esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza delle offerte:

- in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente ai sensi dell'art. 572, comma secondo, c.p.c.; qualora il prezzo offerto sia tra il 75% e il 100% del prezzo base e non siano state presentate istanze di assegnazione, il delegato provvederà all'aggiudicazione salvo che ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, motivando congruamente sul punto ai sensi dell'art. 572, terzo comma, c.p.c.; qualora sia presentata istanza di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. il bene verrà assegnato al prezzo offerto dal creditore istante a norma degli artt. 588 e seguenti c.p.c.;
- in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara telematica asincrona sull'offerta migliore con l'aggiudicazione in favore del miglior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara (il miglior offerente sarà individuato non solo in funzione del prezzo, ma anche degli altri elementi di indicati dall'art. 573, terzo comma, c.p.c.); nel caso in cui pervengano plurime offerte dello stesso valore e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;
- nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione: il delegato ordinerà direttamente una nuova vendita o ricorrendone i presupposti trasmetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 631 c.p.c. o dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c..

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

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



La gara, che si svolge con modalità asincrona, è fissata in giorni **3 (tre)** con inizio il **01/04/2025** alle h. **15,00** dopo le operazioni di apertura buste e termine il **04/04/2025 alle h. 15,00**.

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.

Ogni rilancio effettuato e la chiusura della gara telematica verranno comunicati ai partecipanti tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e SMS.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 3 (tre) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza verrà prolungata, automaticamente, di 3 (tre) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

### **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 autoestensione.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al **04/04/2025 alle h. 15,00 e seguenti**. I partecipanti alla gara hanno la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

### **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 depositare sul conto corrente intestato alla procedura il saldo prezzo, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, e l'importo del compenso e delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà a mezzo e-mail all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione); il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta).

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Il residuo prezzo e le spese devono essere versati nel termine di cui sopra tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura le cui coordinate IBAN sono:

**IT 68 P 08833 01000 000000011068**

Quanto alle spese di trasferimento, si precisa che sono 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 la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno obbligatoriamente svolte dal delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del saldo del 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, al momento del versamento del saldo del prezzo, deve depositare una dichiarazione contenente le informazioni di cui all'art. 22 del D.Lgs. 231/2007 (Antiriciclaggio).

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

In caso contrario, 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.

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

### **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 istanze di assegnazione il professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.



## 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").

Si raccomanda di attivarsi con sollecitudine, attesi i tempi tecnici degli istituti di credito per valutare la concedibilità del mutuo, e si precisa comunque che il professionista delegato non fornisce garanzie e non assume responsabilità alcuna circa il buon fine dell'eventuale finanziamento richiesto.

## CUSTODIA

Il custode giudiziario è il delegato alla vendita, il quale ha subdelegato il servizio al Servizio Custodie svolto dallo Studio Frascà con sede in Corso Matteotti n. 42 in Torino; telefono n. 01119826127; email [fra.mor.servizi@gmail.com](mailto:fra.mor.servizi@gmail.com), che è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Si ricorda che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che le visite degli immobili richieste dagli interessati, siano fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

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.

## PUBBLICITÀ

Il presente avviso, un suo estratto e copia della perizia siano (omesso il nominativo del soggetto esecutato e di eventuali soggetti terzi): (a) pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita, (b) inseriti sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.tribunale.torino.giustizia.it](http://www.tribunale.torino.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), il tutto almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

## SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

### Come partecipare

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente richiedere l'abilitazione al portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), procedendo come descritto nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

In particolare, il soggetto interessato deve cliccare sulla voce "Registrati" presente sulla barra di navigazione, compilare tutti i campi presenti nella videata di registrazione, cliccare il pulsante "Accetta condizioni e crea utenza", confermare l'utenza attraverso il link che riceverà per e-mail alla casella di posta elettronica indicata in fase di registrazione. Una volta registrato l'utente potrà accedere al portale cliccando sulla voce "Accedi" presente sulla barra di navigazione inserendo username e password negli appositi campi.

L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e nell'area messaggi personale disponibile sul portale. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti alla procedura.

È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

### Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it), oppure contattare il numero verde ad addebito ripartito 848 582031 centralino 0586/20141. I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (Corso Vittorio Emanuele II, 130, Torino, (Ingresso al pubblico su Via Giovanni Falcone) Scala C – piano IV – **Stanza n. 41101 bis** – orari di apertura al pubblico: lunedì-giovedì-venerdì dalle ore 9,30 alle 12,30 – **necessario appuntamento telefonico al numero 011/4329609**) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica nonché informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica ed all'uso della piattaforma di gestione della gara telematica.



### **Predisposizione ed invio dell'offerta**

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono far pervenire esclusivamente in via telematica all'interno del portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) attraverso la funzione "Invia offerta" seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page> .

Una volta inseriti e completati i documenti indicati nell'avviso di vendita, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale di cui sopra.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento a portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

### **Versamento della cauzione**

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, come indicato nell'avviso di vendita.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura, le cui coordinate sono riportate nel presente avviso di vendita.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno 3 (tre) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: versamento cauzione.

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

Torino, 10 dicembre 2024

Il Professionista Delegato  
Dott. Renato REMMERT

