

## **STUDIO LEGALE ASSOCIATO**

avv. Monica Bernardoni

avv. Mariella Vagnozzi

AVVOCATI ASSOCIATI

10064 **PINEROLO** Via Buniva 85

10138 **TORINO** Via Principi d'Acaja, 44

tel 0121 393139-390504 fax 0121 73990

### **TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

#### **AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta Avv. Mariella Vagnozzi, con studio in Pinerolo (TO), Via Buniva, 85, e in Torino via Principi d'Acaja 44 delegata con ordinanza del 03/12/2024 per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare RG n. **160/2023** dal Giudice Dott.ssa Nicoletta Aloj

\*

#### **AVVISA CHE SI PROCEDERA' ALLA VENDITA SENZA INCANTO**

##### **MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

Dei seguenti immobili che, sulla base delle risultanze della relazione di stima redatta dalla esperta estimatrice Ing. Caterina Letizia Elisabetta Bruno con studio in Rivoli (TO), presentano le seguenti caratteristiche:

##### **LOTTO UNO**

In Comune di **TORINO (TO)**, **Via Beaumont Claudio, 43, scala B piena proprietà di appartamento** al piano terra in edificio a 5 piani fuori terra composto da unico vano con angolo cottura e bagno oltre a soppalco ligneo e un cavedio utilizzato come armadio.

Il riscaldamento è centralizzato ed è presente un radiatore in alluminio con contabilizzatore; è inoltre presente uno split per il condizionamento, posto in corrispondenza del soppalco.

L'unità immobiliare ha **una cantina** di pertinenza, ubicata al piano interrato

##### **Identificazione catastale:**

Detta unità immobiliare risulta ad oggi identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue: **foglio 1240 particella 26 sub. 5004** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via Beaumont Claudio n. 43, piano: T-S1.

**Provenienza:** L'immobile è pervenuto agli esecutati in forza di atto di compravendita in data 31/05/2019, a rogito Notaio Mascolo Federica, rep. n. 12249/9860 registrato all'Ufficio Entrate di Torino 1 al n. 19445.1/2019 in data 26/06/2019 trascritto presso la competente Agenzia del Territorio in data 26/06/2019 ai numeri 26923 Reg. Gen. 19445 Reg. Part.

**Coerenze:** L'unità abitativa risulta posta alle indicative coerenze come segue. Appartamento, da nord in senso orario: vano scala condominiale, cortile interno, androne condominiale.

Cantina, da nord in senso orario: corridoio comune, altra u.i., terrapieno lato cortile interno, altra u.i.

**Superficie:** La superficie commerciale è stata quantificata dall'esperto estimatore in mq 21,50.

**Diritti reali, vincoli e oneri:** Dalla disamina effettuata dall'esperto estimatore della documentazione ipotecaria e catastale il bene non risulta gravato da censi, livelli nè usi civici.

**Situazione edilizia e catastale:** Dalle ispezioni effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino il perito estimatore ha accertato la sussistenza dei seguenti titoli abilitativi: permesso edilizio in sanatoria **N. 1806/2007**, per lavori di realizzazione soppalco ad uso abitativo e ampliamento bagno esistente, presentata il 12/01/2005 con il n. 2005-11-438 di protocollo, rilasciata il 31/12/2007 con il n. 1806/2007 di protocollo; permesso di costruire **N. 593 - 1938** e successive varianti, per lavori di Casa a 5 piani f.t., presentata il 01/01/1938 con il n. 1938-1-10468 di protocollo, rilasciata il 31/12/1938 con il n. 571 di protocollo.

Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie: la scala per il soppalco e il soppalco stesso risultano diversi da come rappresentati nel permesso in sanatoria n.1806/2007, inoltre è presente un vano contenitore in cartongesso all'altezza del soppalco e il bagno risulta più ampio per la presenza della nicchia con la doccia, come meglio dettagliato nelle fotografie allegate alla perizia. Il piano cantine rappresentato nel permesso edilizio n. 593/1938 non risulta corrispondente allo stato di fatto attuale, trattasi di edificio costruito durante la II Guerra Mondiale con rifugio antiaereo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia per diversa distribuzione degli spazi interni in sanatoria per opere già eseguite. Si ritiene necessario aggiornare anche le planimetrie del piano cantina. L'immobile risulta dunque non conforme, ma regolarizzabile.

Sono state rilevate le seguenti difformità catastali: La scala che collega il piano terreno con il soppalco è a due rampe e non ad una sola rampa e il bagno presenta una nicchia con la doccia non presente in planimetria, come meglio si evince nelle immagini allegate all'elaborato peritale. Non si rilevano difformità relativamente alla cantina.

Previa regolarizzazione edilizia, si ritiene possibile regolarizzare anche la planimetria catastale con deposito di pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni. Si precisa che in adempimento alla nota n 223119 del 04 giugno 2020 Ag. Entrate sarà necessario procedere contestualmente a divisione per scorporo cantina. L'immobile risulta dunque non conforme, ma regolarizzabile.

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.

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione tipo 4+4, stipulato il 12/01/2022 (in data antecedente al pignoramento) allegato alla perizia.

**Certificazione energetica:** Dalle ricerche effettuate dal perito risulta l'esistenza di Attestato di Prestazione Energetica (APE) allegato all'atto di provenienza rilasciato il 10/03/2014 n. 20111007600002 con scadenza al 10/03/2024.

**Regolamento di condominio:** dall'atto di provenienza risulta che il regolamento di Condominio è stato depositato con atto a rogito del notaio Deorsola in data 18/06/1980 repertorio n. 167757, registrato a Rivoli il 04/07/1980 al numero 4787.

### **PREZZO DI VENDITA**

**prezzo base: euro 28.000,00**

**offerta minima (pari al 75% del prezzo base): euro 21.000,00**

**aumenti minimi in caso di gara: euro 2.000,00 (duemila/00).**

\*

### **LOTTO DUE**

In Comune di **TORINO (TO)**, **Via Beaumont Claudio, 43, scala A piena proprietà di locale accatastato come laboratorio artigianale** al piano rialzato in edificio a 5 piani fuori terra della superficie commerciale di **28,00** mq. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare, accatastata come laboratorio, risultava tuttavia **utilizzata a scopo abitativo** e composta da unico vano con due arie: una su via Beaumont attraverso ampia finestra e l'altra sul pianerottolo con piccola finestra. Alla destra dell'ingresso sono presenti alcune nicchie che costituiscono ripostigli e armadi e un piccolo wc con tazza e doccia. Frontalmente all'ingresso, sul lato prospiciente la via Beaumont, è presente l'angolo cottura, mentre sulla sinistra vi è una scala che conduce al soppalco con materasso.

Il riscaldamento è centralizzato ed è presente un radiatore in ghisa con contabilizzatore

#### **Identificazione catastale:**

Detta unità immobiliare risulta ad oggi identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue: **foglio 1240 particella 26 sub. 5003** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/3, classe 7, consistenza 23 mq, rendita 111,66 Euro, indirizzo catastale: via Claudio Beaumont n. 43, piano: T.

**Provenienza:** L'immobile è pervenuto agli esecutati in forza di atto di compravendita stipulato il 07/10/2019 a firma di notaio dr.ssa Federica MASCOLO ai nn. 12433/10007 di

repertorio, trascritto il 07/10/2019 a Ag. Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 1 ai nn. gen.40952/part.29633

**Coerenze:** da nord in senso orario: altra u.i., vano scala condominiale, androne carrabile, via Beaumont.

**Superficie:** La superficie commerciale è stata quantificata dall'esperto estimatore in mq 28.

**Diritti reali, vincoli e oneri:** Dalla disamina effettuata dal perito della documentazione ipotecaria e catastale il bene non risulta gravato da censi, livelli nè usi civici.

**Situazione edilizia e catastale:** Dalle ispezioni effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino il perito ha accertato la sussistenza dei seguenti titoli abilitativi: permesso di costruire N. 593 - 1938 e successive varianti, per lavori di Casa a 5 piani f.t., presentata il 01/01/1938 con il n. 1938-1-10468 di protocollo, rilasciata il 31/12/1938 con il n. 571 di protocollo.

Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie: L'unità immobiliare risulta ottenuta da frazionamento dell'appartamento adiacente mediante chiusura di porta interna e apertura portoncino e finestra su pianerottolo del vano scala, inoltre all'interno sono stati realizzati un wc e un soppalco. Si precisa che dalle ricerche eseguite non risulta presente in archivio edilizio alcuna pratica di frazionamento e cambio destinazione da residenziale a commerciale. Inoltre, sono stati realizzati arredi fissi, un wc e un soppalco, come meglio mostrato dalle immagini allegate alla perizia.

L'immobile è stato definito dal perito non conforme, ma regolarizzabile, con la precisazione che la valutazione circa la possibilità di regolarizzazione è rimessa al competente UTC - Ufficio Tecnico Comunale, e la pratica dovrà essere corredata da approfondito studio e progetto da parte di un tecnico incaricato al fine di valutare la rispondenza dei requisiti urbanistici e igienico sanitari.

Sono state rilevate le seguenti difformità catastali: internamente all'unità immobiliare sono stati realizzati arredi fissi, un wc e un soppalco, come meglio mostrato dalle fotografie allegate alla perizia. Si precisa che l'unità immobiliare è utilizzata come abitazione mentre catastalmente risulta un laboratorio (cat. C/3).

Previa regolarizzazione edilizia, si ritiene possibile regolarizzare anche la planimetria catastale con deposito di pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni o in alternativa demolire le difformità. L'immobile risulta dunque non conforme, ma regolarizzabile.

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.

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo perché privi di contratto di locazione regolarmente registrato; è già stato emesso ordine di liberazione.

**Certificazione energetica:** Risulta allegato all'atto di provenienza attestato di prestazione energetica (APE) rilasciato il 06/06/2012 n. 20123072860028

**Regolamento di condominio:** dall'atto di provenienza risulta che il regolamento di Condominio è stato depositato con atto a rogito del notaio Deorsola in data 18/06/1980 repertorio n. 167757, registrato a Rivoli il 04/07/1980 al numero 4787.

### **PREZZO DI VENDITA**

**prezzo base: euro 38.000,00**

**offerta minima (pari al 75% del prezzo base): euro 28.500,00**

**aumenti minimi in caso di gara: euro 2.000,00 (duemila/00).**

\*

### **SI RENDE NOTO CHE**

I beni di cui sopra **sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Caterina Lucrezia Elisabetta Bruno a cui si fa espresso rinvio** anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di formalità pregiudizievoli, nonché eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, 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).

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stesso stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, quote proporzionali e relative comproprietà delle parti comuni, accessioni, ragioni, azioni, eventuali vincoli e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti. 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 dalle eventuali 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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

I beni saranno posti in

## **VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

**Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre le ore 12 del giorno 14 aprile 2025 esclusivamente in via telematica a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15.**

**Data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute, esame delle eventuali istanze di assegnazione, ovvero qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: 15 aprile 2025 ore 16.30 presso lo studio della delegata in Pinerolo, Via Buniva 85.**

**Data e ora di inizio delle operazioni di gara con modalità telematiche in ipotesi di pluralità di offerte valide: 15 aprile 2025 al termine dell'esame delle offerte pervenute.**

**Data a ora termine delle operazioni di vendita in caso di gara: 18 aprile 2025 ore 16.30 e seguenti** salvo auto estensione;

**IBAN per deposito cauzionale: IT 88U0200830755000107280660 – Banca Unicredit S.p.A., filiale di Pinerolo, Corso Porporato, intestato a N.R.G.E. 160/2023 Tribunale di Torino.**

**Gestore della vendita telematica: Astalegale.net S.p.a.**

### **CHI PUÒ PARTECIPARE**

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita. **Persone fisiche:** indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), 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). 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. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa" o altri benefici fiscali e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile. **Allegare all'offerta:** copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale. I cittadini stranieri extracomunitari dovranno allegare copia del permesso di soggiorno o altro documento idoneo all'acquisto. **Società e altri enti:** denominazione, sede dell'ente, codice fiscale; allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o

certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta 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 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.

**L'avvocato** (e solo questi) può partecipare alla vendita senza incanto per sé o quale procuratore ex art. 571 c.p.c. (con procura speciale nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata allegata all'offerta) o per persona da nominare ex art. 579 co. 3 c.p.c.

### **PRESENTAZIONE OFFERTE**

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto **si intende tempestivamente depositata se la ricevuta** di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, **sarà generata entro le ore 12:00 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita.** 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.

Oltre ai dati e ai documenti sopra indicati, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta (**indicazione del lotto per il quale si intende partecipare**), il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione.

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

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

\*

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, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

**NOTA BENE a pena di inammissibilità**: il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente e, nel caso di offerta formulata da più persone il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del D.M. n. 32/15.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

#### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

La cauzione, **pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita)** deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura, acceso presso la Banca Unicredit S.p.A. – Agenzia Pinerolo C.so Porporato, al seguente IBAN **IT 88U0200830755000107280660** – Banca Unicredit S.p.A., filiale di Pinerolo, Corso Porporato, **intestato a N.R.G.E 160/2023 Tribunale di Torino.**

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte; si consiglia pertanto di effettuare il pagamento almeno tre giorni lavorativi prima del termine. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell'offerta.

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 del gestore della vendita.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Per il **pagamento del bollo** 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 all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

### **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 **Pinerolo, Via Buniva, 85**.

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

**Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione, su istanza del creditore presente all'udienza, 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.**

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

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

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

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

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

della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal Professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

**La durata della gara è fissata in giorni 3 (tre) al termine dell'apertura delle buste contenenti le offerte pervenute e termine il terzo giorno successivo alla stessa ora. 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 (periodo di autoestensione).**

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. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

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

Le comunicazioni avverranno tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e SMS.

### **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 termine della gara telematica.**

### **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 su **IBAN: IT 88U0200830755000107280660** – Banca Unicredit S.p.A., filiale di Pinerolo, Corso Porporato, **intestato a N.R.G. 160/2023 Tribunale di Torino**, salvo quanto segue in tema di mutuo fondiario. L'aggiudicatario o l'assegnatario potranno, infatti, ai sensi dell'art. 41 n. 5 d. lgs. 385/93, profittare del mutuo fondiario subentrando nel contratto stipulato dal debitore, purché paghino alla banca, entro quindici giorni dal decreto di cui all'art. 574 c.p.c.,

ovvero dalla data di aggiudicazione o assegnazione, le rate scadute, gli accessori e le spese. L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà di subentro dovrà versare, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero nel termine più breve indicato nell'offerta), il saldo prezzo con bonifico intestato alla procedura esecutiva. Il Delegato provvederà quindi a versare all'Istituto mutuante il saldo prezzo sino a concorrenza del credito che dovrà essere dallo stesso precisato, trattenendo l'importo presumibilmente necessario per far fronte alle spese di procedura, nell'ipotesi in cui la cauzione versata non sia sufficiente.

**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, 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.

**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.**

Se 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.

### **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 **AVV. Mariella VAGNOZZI** del Foro di Torino con studio principale in Pinerolo (TO), Via Buniva, 85 è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

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

Le visite dell'immobile richieste dagli interessati saranno 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.

### **PUBBLICITA'**

La pubblicità, con omissione del nominativo del debitore esecutato e dei dati catastali, dovrà essere effettuata a spese del creditore procedente:

- a) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale sui siti internet [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

La pubblicazione dovrà inoltre avvenire, a cura del professionista delegato e con spese a carico del creditore procedente, almeno 50 giorni prima dell'udienza sul Portale delle Vendite Pubbliche.

### **ISTANZA 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..

## **ASSISTENZA E INFORMAZIONI**

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 del gestore della vendita.

L'utente potrà altresì rivolgersi al Punto informativo vendite giudiziarie presso il Tribunale di Torino Corso Vittorio Emanuele II 130 (scala C piano IV stanza n. 41102) previo appuntamento da richiedere contattando il numero 011/4329609 nei seguenti orari di apertura al pubblico: lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30

\*

**Tutto ciò premesso, la Professionista Delegata**

**DISPONE**

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute e le eventuali istanze di assegnazione, e qualora la vendita senza incanto non abbia esito positivo, per adottare i provvedimenti consequenziali al fine della prosecuzione delle operazioni delegate.

Pinerolo, 14/01/2025

Avv. Mariella Vagnozzi