

*Piergiorgio Mazza  
Dottore Commercialista  
Consulente Tecnico del Giudice  
Revisore Legale  
Perito Penale  
P.zza A. Peyron 28  
10.143 TORINO  
Tel.: 011482960 - 0114373060  
Fax: 011489699  
E mail: dottmazza@studiomazza.com*

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

### **VERBALE DI UDIENZA DI ASTA TELEMATICA ASINCRONA**

Nella procedura esecutiva immobiliare R. G. E. n. **702/2023**

Addì 18 febbraio 2025 alle ore 15.03 presso lo Studio del Professionista Delegato Dott. Piergiorgio Mazza in Torino Piazza Peyron n. 28, delegato dal G. E. Dott. Sabrina Gambino con ordinanza di delega in data 9 aprile 2024, tramite la piattaforma web [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), nell'esec. imm. **702/2023**, promossa da **IFIS NPL INVESTING Spa contro ESECUTATA AAAAAAA e ESECUTATO BBBBBB**, avente ad oggetto la piena proprietà del seguente immobile:

#### **LOTTO UNICO**

**NEL COMUNE DI CAVOUR (TO), con accesso da Via Paschere 57 bis** (catastalmente Via Paschere 57, già Strada La Viassa, Regione Sant'Agostino), porzione di fabbricato per civile abitazione, di origine rurale, libera su due lati, in pessime condizioni generali, costituita da:

**abitazione distribuita su tre piani** (sotterraneo, terreno, primo), tra loro collegati mediante scala interna, con annesse aree esterne di pertinenza, composta: al piano sotterraneo da un piccolo locale ad uso cantina; al piano terreno (1° f.t.) da portico verandato, ingresso, cucina, soggiorno (con caminetto in muratura), bagno, scale di collegamento agli altri piani; al piano primo (2° f.t.) da due camere, ripostiglio, disimpegno, bagno (municipalmente non assentito) oltre ad un terrazzo (con tettoia priva di copertura) ed un balcone;

**appezzamenti di terreno pertinenziali** dell'abitazione: della complessiva superficie catastale di mq 62;

**coerenze complessive**: Via Paschere, mappali 124, 153, altra proprietà, mappali 129, 131, 134, 9, altra proprietà, tutti del foglio 73.

### ***Dati Catastali***

Il fabbricato è censito all' Agenzia del Territorio di **CAVOUR**, Sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

<b>Fg.</b>	<b>part.</b>	<b>sub.</b>	<b>z.c.</b>	<b>cat.</b>	<b>cl.</b>	<b>cons.</b>	<b>sup. cat.</b>	<b>Rend.</b>
73	8	4	-	A/3	1	7 vani	Totale: 176 m <sup>2</sup>	€ 267,52
	152						Totale escluse aree scoperte: 168 m <sup>2</sup>	

*Indirizzo:* VIA PASCHERE n. 57 Piano S1-T-1

Precedentemente l'immobile risultava identificato al Cat. Fabbr. come Foglio 73.

Risultano delle difformità tra la situazione rilevata e quella risultante dalla planimetria catastale.

I terreni sono censiti all' Agenzia del Territorio di **CAVOUR**, Sezione Nuovo Catasto Terreni:

<b>Fg.</b>	<b>part.</b>	<b>sub.</b>	<b>qualità</b>	<b>cl.</b>	<b>are</b>	<b>R.D.</b>	<b>R.A.</b>
73	130	-	Prato irrig	3	0,15	€ 0,14	€ 0,11
73	132	-	Seminativo	2	0,47	€ 0,52	€ 0,34

### **Regolamento condominiale**

I beni staggiti non fanno parte di un condominio.

### **Situazione occupazionale**

L'immobile risulta in stato di abbandono, nella disponibilità del custode.

### **Vincoli giuridici**

Dalla perizia di stima del Geom. Luciano Testai del 16/03/2024 si rileva che:

*“risulta gravare sui beni pignorati quanto segue:*

*- servitù richiamate nell'atto ricevuto dal dott. Felice ROSSI, Notaio in Torino, in data 24.01.1995 Rep. 36855/9946, registrato presso l'Ufficio del Registro di Torino il 10.02.1995 con il n. 4623 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo in data 15.02.1995 ai nn. 1019/830 (All. 6), ove è riportato che “... La vendita è ancora fatta ed accettata sotto l'osservanza del sopracitato atto di provenienza a rogito Notaio Aldo Scarabosio in data 12 maggio 1986, che*

*viene espressamente richiamato come parte integrante e sostanziale del presente atto e che la parte acquirente dichiara di pienamente accettare, obbligandosi per sé ed aventi causa ad osservarlo e farlo osservare. Del suddetto atto di provenienza si richiama tuttavia in particolare il paragrafo “CONDIZIONI PARICOLARI” che recita testualmente: “La proprietà è gravata da servitù di passaggio a favore di terzi lungo il lato giorno per una larghezza netta di metri 3,50 (tre virgola cinquanta). Il confine, al bordo della strada, si trova ad una distanza di metri 1,50 (uno virgola cinquanta) dal fabbricato esistente a giorno della proprietà dei signori Omissis Omissis e Omissis o aventi causa e parallelo a quest’ultimo. La parte acquirente avrà diritto di allacciarsi con propria tubazione ad impianto idrico appropriato, al pozzo esistente nel cortile del fabbricato, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Partita 431 Foglio 73 mappale 8/3, per la quota di 1/8 (un ottavo) d’acqua. La stessa avrà diritto di accedere al pozzo unicamente per l’installazione e la manutenzione dell’impianto idrico e manutenzione del pozzo stesso. Le eventuali recinzioni da costruirsi non dovranno superare per il muretto un’altezza massima di metri uno e per la sovrastante cancellata o rete metallica metri uno e centimetri cinquanta. La parte acquirente concede servitù di passaggio a minor danno per tubazioni sotterranee per tubature acquedotto e linee elettriche e telefoniche. ...”*

*“Si precisa, infine, che l’accesso alla strada -costituita anche dai mappali 130, 132 (...)- avviene attraverso il mappale nr. 9 di proprietà terza non pignorata”.*

### **Situazione urbanistica ed edilizia**

Dalla perizia di stima del Geom. Luciano Testai del 16/03/2024 si rileva che:

*“L’immobile risulta ubicato in zona agricola “A” - art. 26, Tab. A - (All. 9).*

*Dagli accertamenti compiuti presso l’ufficio tecnico di Cavour non sono emersi estremi precisi sull’originaria edificazione del fabbricato -causa l’antica costruzione di origine rurale- che è, comunque, da far risalire a prima del 01.09.1967.*

*Per la porzione di fabbricato oggetto della presente risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:*

- Concessione edilizia n. 36/88 per realizzazione servizio igienico, rifacimento tetto e recinzione, sopraelevazione tetto e successiva variante prot. 10260 del 30.10.1990 per realizzazione piccola cantina interrata, modifiche interne e alla recinzione

- Concessione edilizia n. 117/92 per ampliamento realizzazione portico e autorizzazione alla abitabilità/usabilità n. 92/117 del 07.05.1997

- Concessione edilizia n. 94/209 del 01.10.1994 per trasformazioni urbanistiche ed edilizie (ampliamento fabbricato e costruzione pergolato) e autorizzazione all'abitabilità/usabilità n. 94/209 rilasciata in data 07.05.1997 (...)

Dal raffronto tra stato di fatto (All. 4) e stato assentito si rilevano le seguenti sostanziali difformità:

- 1) spostamento porta tra soggiorno e ingresso (Foto 12, 29)
- 2) maggior demolizione muratura di spina nel soggiorno (Foto 28)
- 3) formazione caminetto in muratura nel soggiorno (Foto 27)
- 4) chiusura parziale area a portico con basso muretto e soprastanti lastre traslucide a configurare l'area come verandata (Foto 6÷9)
- 5) realizzazione, al piano 1°, di bagno con impianti al posto dell'originario ripostiglio e diversa sezione geometrica della finestra del bagno verso il terrazzo (Foto 55, 58)''

Agli atti non risulta che l'immobile sia fornito di Attestato di Prestazione Energetica.

\* \* \*

Sono presenti:

telematicamente:

- Avv. MARINA VANDINI legale procedente IFI NPL INVESTING s.p.a.
- Avv. CLARA GALETTO Legale creditore intervenuto SPV Project 1904 s.r.l.

in presenza: nessuno.

Il Professionista delegato,

**premessso**

- che l'avviso di vendita di immobile senza incanto è stato comunicato alle parti a mezzo pec e pubblicato sul portale delle vendite pubbliche in data 25/11/2024;
- che l'avviso di vendita di immobile senza incanto e il suo estratto, unitamente alla perizia è stato pubblicato sui siti [www.astelegale.net](http://www.astelegale.net), [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it) in data 29/11/2024;
- che l'avviso di vendita di immobile senza incanto e il suo estratto, unitamente alla perizia è stato pubblicato sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) in data 27/11/2024;

### **rileva**

che la gara non può avere luogo in quanto, come da separato verbale, non sono pervenute offerte telematiche nel termine del 17 febbraio 2025 ore 12,00 indicato nell'avviso di vendita,.

### **Il professionista Delegato**

Visti gli artt. 591 co. 2 e 569 co. 3 c.p.c.;

Ritenuto si debba fissare ai sensi dell'art. 569 co.3 c.p.c. nuova udienza di vendita senza incanto

Visti gli artt. 570 e seguenti del c.p.c., nuova formulazione;

A parziale modifica dell'avviso di vendita in atti;

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

ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2017,

per il giorno **20 maggio 2025 alle ore 15.00**, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), portale del Gestore della Vendita Telematica Astegiudiziarie Inlinea S.p.a., presso il suo studio in **Torino Piazza A. Peyron 28** dell'immobile sopra menzionato e come meglio descritto nell'avviso di vendita del 20 aprile 2024 e nella perizia di stima agli atti.

**Il tutto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù atti-ve e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti. La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche. 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.**

**PREZZO BASE:**

**LOTTO UNO: €. 21.000,00 (VENTUNOMILA/00)**

**OFFERTA MINIMA:**

**LOTTO UNO: €. 15.750,00 (QUINDICIMILASETTECENTOCINQUANTA/00)**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA;**

**LOTTO UNO: €. 1.000,00 (MILLE/00)**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento d'importi con decimali.**

**CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA**

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12.00 del 19 MAGGIO 2025** esclusivamente in via telematica a norma degli articoli 12 e 13 del D.M. n. 32 del 26/02/2015.

**PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE**

Chiunque, eccetto il debitore o altro soggetto cui è fatto divieto per legge, può partecipare alla vendita.

1.) 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@giustizia-cert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustizia-cert.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.

2.) Il “Manuale utente per l’invio dell’offerta” è pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche ([http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_tele-matica\\_PVP.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_tele-matica_PVP.pdf)) e messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contiene le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica, che si consiglia di consultare; una versione ridotta di tale manuale è consultabile sui portali dei gestori delle vendite.

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

4.) Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta; l’offerta si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata **entro le ore 12:00 del 19 MAGGIO 2025**; 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.

5.) Le offerte presentate sono irrevocabili: una volta trasmessa l’offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta che sarà acquisita definitivamente dal Portale e conservata dal Portale stesso in modo segreto.

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

7.) **L’offerente deve 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 per l’invio dell’offerta.

**La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all’offerta trasmessa.**

8) La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente intestato alla Procedura “ **Esecuzione Immobiliare N. 702/2023 Tribunale di Torino**” le cui coordinate IBAN sono: **IT89K 01030 01000 00000 43885 07**; la cauzione si riterrà versata solamente se l’importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l’offerta sarà considerata inammissibile. Il bonifico dovrà contenere la descrizione “versamento cauzione”. **La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l’offerta.** Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari. **La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.**

9) 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’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:**

1. **il presentatore non può essere soggetto diverso dall’offerente;**
2. **in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l’offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell’art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15.**

**L’offerta d’acquisto è irrevocabile ex art. 571 c. 3 C.P.C. e deve contenere:**

- **Persone fisiche:** indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile, con indicazione se coniugato, del relativo regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni), residenza e recapito telefonico dell’offerente.

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

Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata nella busta telematica, ed occorre allegare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, ed occorre 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;.

- **Società ed altri Enti:** indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al registro imprese, codice fiscale e recapito telefonico. **Allegare all'offerta telematica: copia della carta di identità del legale rappresentante** (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità) **certificato camerale recente** o altro documento equipollente da cui risultino i dati del legale rappresentante ed i relativi poteri. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante.
- **Indicazione del lotto** che si intende acquistare **e il prezzo offerto** (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) nonché i tempi del saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni; l'offerente potrà dichiarare, trovandosi nelle condizioni di legge, di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa (salvo dichiarazione successiva all'aggiudicazione).
- **Allegare la documentazione attestante il versamento** (copia della contabile) **della cauzione** di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura, specificando nella causale del bonifico "versamento cauzione"; in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico ed al netto degli oneri bancari.

- **Inoltre, quando l'offerta è formulata da più persone, occorre allegare copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive 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.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

### **ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via email ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.

Al Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (scala C, 4° piano – stanza n. 41102 nei seguenti giorni ed orari: lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 **previo necessario appuntamento telefonico al n. 011/4329609**) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

È possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

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 della esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato dott. Piergiorgio Mazza presso il proprio studio in **Torino Piazza A. Peyron 28**.

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

**L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno 20 MAGGIO 2025 alle ore 15.00 presso lo studio del commercialista delegato dott. Piergiorgio Mazza in Torino Piazza A. Peyron 28.**

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

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

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

1) Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'offerta le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita;

2) 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;

3) alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide, le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno;

4) la gara che si svolgerà **con modalità asincrona** avrà **inizio il giorno 20 MAGGIO 2025 al termine dell'apertura delle buste e terminerà il giorno 23 MAGGIO 2025 alla stessa ora**; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di 3 minuti decorrenti dall'ultima offerta, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci;

5) ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

6) 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**.

7) Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

9) Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente o del migliore offerente di cui al punto 7), l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva, stilando apposito verbale, all'udienza fissata il **23 MAGGIO 2025 dopo l'epilogo della gara.**

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

#### **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 o previsto in fase di gara**).

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

In caso di **mutuo fondiario**, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso il Dott. Piergiorgio Mazza, 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

n. 5 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 n. 5 del D. Lgs. 385/93, subentrare nel contratto di mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

Ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., **nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza**, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (**antiriciclaggio**).

**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 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 e/o di mancato deposito della dichiarazione antiriciclaggio, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c. p. c.. In caso di mancato o insufficiente pagamento delle spese non si procederà alla predisposizione del decreto di trasferimento.

**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).

### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso, omesso in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente, o del creditore fondiario se intervenuto, sarà:

- (a) pubblicato sul portale delle vendite pubbliche almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita
- (b) almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, pubblicato unitamente al suo estratto e alla relazione peritale sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it).

### **CUSTODIA**

**Custode dei beni staggiti è il Dott. Piergiorgio Mazza** con studio in Torino Piazza Peyron n. 28 (Tel.: 0114371788 o 3486043260 o [custode@studiomazza.com](mailto:custode@studiomazza.com)).

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

Le visite degli immobili saranno 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.

### **ISTANZE DI ASSEGNAZIONE.**

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c..

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

Il professionista delegato,

**DISPONE**

come da delega in atti, che il creditore procedente, o il creditore fondiario se intervenuto, provveda al pagamento del contributo unificato di € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita e trasmetta al sottoscritto delegato i documenti necessari per attestare l'avvenuto pagamento almeno 60 giorni prima dell'udienza di vendita.

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute, e le eventuali istanze di assegnazione e di dare i provvedimenti conseguenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

***Il Professionista Delegato  
Dott. Piernigorgio Mazza***