

Avv. FABRIZIO COMBA
PINEROLO – P.zza San Donato, n. 12
Tel. 0121-322852 – 76389 - Fax 78880
C.F. CMBFRZ52P26F952W
Partita IVA: 05286790018

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Fabrizio Comba**, avvocato delegato per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 228/2024, dal G.E. dott.ssa Rossella D'Addato, con ordinanza di delega del 19/03/2025, rilevato l'esito negativo del precedente tentativo di vendita, ritenuto doversi ridurre il prezzo base

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA

(gestore della vendita: **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.**)

ai sensi degli articoli 570 e seguenti del c.p.c., nonché ai sensi dell'art. 24 del D.M. n. 32/15, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del seguente immobile, come da descrizione peritale a firma del Tecnico Incaricato Geom. Ylenia Saggin.

LOTTO UNICO

Descrizione

Nel Comune di **Condove (TO)** – **via Francesco Re n. 33** - **piena proprietà** dei seguenti immobili:

complesso immobiliare di civile abitazione edificato sull'ente urbano di 83,00 mq. catastali – coerente con: mappali nn. 81, 231, 405 e 459, tutti del Foglio 10, con entrostanti i seguenti immobili:

- al piano terreno (1° f.t.): un locale magazzino con servizio igienico e tettoia aperta, con antistante e retrostante area cortilizia esclusiva;
- al piano primo (2° f.t.) con accesso da scala esterna: un alloggio composto da ingresso su cucina, una camera, servizio igienico e terrazzo (dichiarato inagibile);
- un locale ad uso cantina, di pertinenza del magazzino, posto al piano terreno di altro fabbricato del civico n. 27 della via Francesco Re.

I piani sono tra loro collegati mediante una scala esterna.

Identificazione Catastale degli Immobili

Catasto Terreni:

- Foglio 10, n. 461, Sezione A – Ente Urbano di ca 85, senza intestazione.

L'unità deriva dalla soppressione del Foglio 10, n. 230 eseguita con variazione del 12/05/2006 n. 177658.1/2006 prot. TO0177658.

Catasto Fabbricati:

- Foglio 10, n. 461, sub. 2 (alloggio) - categoria A/4 - classe 2° - consistenza 2,5 vani e 38,00 mq. (totale escluse aree scoperte 34,00 mq.) - Rendita Catastale: € 64,56;

L'unità è stata oggetto di variazione del 07/05/2010 n. 3566.1/2010 prot. TO0294751 per dichiarazione di ex fabbricato rurale.

L'intestazione catastale è corretta e la distribuzione interna rappresentata nell'elaborato non corrisponde ai luoghi per intervenute modifiche interne.

- Foglio 10, n. 461, sub. 1 - graffato Foglio, 10, n. 79, sub. 3 (magazzino) - categoria C/2 – classe U - consistenza 50,00 mq. (superficie catastale 79,00 mq.) - Rendita Catastale: € 77,47.

L'unità è stata oggetto di variazione del 07/05/2010 n. 3566.1/2010 prot. TO0294751 per dichiarazione di ex fabbricato rurale.

L'intestazione catastale è corretta e la distribuzione interna rappresentata nell'elaborato non corrisponde ai luoghi per intervenute modifiche interne non denunciate in linea edilizia.

Coerenze (intera proprietà oggetto di vendita)

Secondo quanto descritto nella consulenza tecnica d'ufficio, il tutto risulta posto alle coerenze di:

- mappali nn. 81, 231, 405 e 459, tutti del Foglio 10.

Continuità ex art. 2650 c.c.

I passaggi di proprietà susseguitisi nel ventennio 2004-2024 rispettano la continuità delle trascrizioni.

Stato di occupazione

Come indicato nella Perizia dal Geom. Ylenia Saggin i beni risultano essere liberi.

Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione o contratti di comodato d'uso gratuito a nome dei debitori esecutati.

Vincoli - Oneri - Pesi e Formalità pregiudizievoli:

Sugli immobili oggetto di procedimento gravano formalità pregiudizievoli che verranno cancellate da parte della procedura, con spese a carico dell'aggiudicatario.

Si segnala, inoltre, la sussistenza di una Domanda Giudiziale già ventennale, mai cancellata gravante sul fabbricato rurale Foglio 10 n. 230 (ora Foglio 10, n. 461 subb. 2 e Foglio 10, n. 461, sub. 1 graff. Foglio 10, n. 79, sub. 3), trascritta il 27/10/1999 ai nn. 5066-7453; detta formalità non sarà cancellabile in sede esecutiva, mediante decreto di trasferimento.

Dalle verifiche eseguite presso gli Uffici Competenti non emergono diritti reali, vincoli ed oneri, che possano limitare la trasferibilità e/o la normale fruizione agli scopi destinati dell'immobile oggetto di vendita.

È compresa nella vendita la proprietà di due cortili, uno antistante ed uno retrostante.

Il cortile antistante il fabbricato non è delimitato e non è recintato.

L'area retrostante la casa è delimitata a nord e ad est da un muro di proprietà di terzi, a sud dalla casa stessa, mentre il lato ad ovest confina con l'area cortilizia del limitrofo edificio (mappale 405), senza alcuna separazione.

Dalle informazioni assunte dall'esperto nominato presso i luoghi si riferisce che il mappale 405 (proprietà di terzi) per poter usufruire dell'area cortilizia posta sul retro dell'edificio deve necessariamente accedere al magazzino e alla tettoia aperta del mappale 461 (sub. 1 oggetto del presente avviso di vendita).

Il magazzino sub. 1 è delimitato da un cancello in ferro e vetro.

In nessun atto sono indicate le misure delle aree esclusive pertinenziali e in nessun titolo è indicata l'eventuale sussistenza di servitù attive o passive, ma non si esclude, in particolare per l'area retrostante e l'accesso al limitrofo mappale 405, che tali pesi siano preesistenti al ventennio e regolamentati per atti anteriori a tal periodo che per mero errore non sono stati indicati nei trasferimenti successivi.

Si riferisce, inoltre che, secondo una scrittura privata allegata alla Licenza Edilizia n. 156 del 12/11/1975 è stato realizzato un servizio igienico posto sul mappale 461 (ex 230 oggetto del presente avviso di vendita) comune allo stesso mappale 461 e ai mappali 229 (ora 405), 228, 79 e 80.

Regolamentazione Condominiale

L'immobile non è di tipo condominiale e non dispone pertanto di alcun Regolamento di condominio.

Situazione urbanistica ed edilizia

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Condove (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Geom. Ylenia Saggin) è stato possibile accertare che la costruzione dell'edificio oggetto di vendita è iniziata prima del 1/09/1967.

Per le unità oggetto di vendita sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 156 del 12/11/1975 per la costruzione di servizio igienico all'intero di androne carraio;
- Pratica n. 18/92 del 26/02/1992 per la realizzazione di servizio igienico sul terrazzo – detta pratica è stata diniegata;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 029 del 28/05/2010 per la realizzazione del terrazzo.

Non risultano ulteriori pratiche edilizie o ulteriori istanze di condono da definire o già definite.

I beni oggetto della presente sono parte di un compendio immobiliare edificato su un'area la cui destinazione risulta compatibile con quella del PRGC vigente.

Giudizi di conformità:

- *conformità edilizia*

La regolarità edilizia è attestata con la corrispondenza a quanto indicato nella Concessione Edilizia in sanatoria n. 029 del 28/05/2010.

L'alloggio posto al piano primo presenta le seguenti difformità:

- è stato rimosso il muro tra la cucina e la camera da letto creando unico ambiente;
- è stato creato un locale disimpegno riducendo notevolmente le dimensioni del servizio igienico creato sul terrazzo dichiarato successivamente inagibile;
- il piano terreno, anche se reso parzialmente inagibile, non presenta irregolarità.

La cantina non presenta irregolarità.

Si segnala che dalle informazioni reperite presso il competente Comune, il terrazzo posto sul fronte nord è stato eseguito senza opportuna pratica edilizia.

In data 26/02/1992, con la pratica edilizia n. 18/92, il proprietario dell'epoca ha presentato richiesta di Condono per la costruzione abusiva di un wc su terrazzo di sua proprietà.

Tale pratica non è stata accolta, poiché la realizzazione del wc non era ammessa dall'art. 42 del Regolamento Edilizio.

Successivamente sono stati presentati numerosi esposti al competente Comune circa le precarie condizioni strutturali di detto terrazzo.

Il Comune di Condove ha sollecitato le proprietà ad eseguire in primo luogo una perizia statica e in secondo luogo la demolizione e/o il ripristino nel rispetto delle condizioni di stabilità e sicurezza vigenti.

In data 16/01/2019, con Ordinanza Urgente n. 2, il Comune di Condove ha dichiarato l'inagibilità temporanea della porzione del fabbricato di proprietà situato in via Francesco Re n. 33 (Foglio 10 n. 461), costituita dal terrazzo posto sul lato nord, dell'androne sottostante, nonché del servizio igienico soprastante finché non verrà redatta, da un tecnico abilitato, una perizia statica sulla porzione di fabbricato in oggetto che attesti il rispetto delle condizioni di stabilità e sicurezza vigenti.

È stata inoltre dichiarata agli aventi diritto di passaggio presso l'androne dell'immobile in via Francesco Re n. 33 Foglio 10 n. 461, l'interdizione del passaggio sotto il terrazzo in oggetto per persone e/o animali fino alla verifica sulle condizioni di sicurezza del fabbricato, certificato da un tecnico abilitato.

Successivamente a tale Ordinanza, il Comune ha più volte sollecitato la proprietà senza alcun riscontro.

Ad oggi il terrazzo risulta nelle medesime condizioni degli esposti presentati dal 2005 al 2021.

L'aggiudicatario dovrà necessariamente presentare una perizia statica sulla porzione di fabbricato in oggetto che attesti il rispetto delle condizioni di stabilità e sicurezza vigenti, i cui costi sono stati stimati dal CTU in sede di perizia.

Il CTU non ha inoltre escluso che il Comune possa richiedere la demolizione totale o parziale del manufatto.

L'immobile risulta infine sprovvisto del certificato A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia redatta dall'esperto Geom. Ylenia Saggin in data 10/02/2025, consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche (accessibile agli indirizzi <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it> <https://pvp.giustizia.it>) e sui siti internet www.tribunale.torino.giustizia.it www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it.

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in relazione alla normativa edilizia, impiantistica e di sicurezza, con tutte le

pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, eventuali servitù attive e passive, anche con espresso riferimento ai titoli di provenienza che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

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, essendosi di ciò tenuto comunque conto nella valutazione dei beni.

Il diritto di piena proprietà viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura.

E' comunque fatta salva la possibilità per l'aggiudicatario, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, 5° co., D.P.R. 380/2001 e 40, 6° co., L. 47/85.

Il sottoscritto Delegato dispone

VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA

- prezzo Base: **Euro 22.000,00 (Euro ventiduemila/00);**
- offerta minima: **Euro 16.500,00 (Euro sedicimilacinquecento/00);**
- termine per il deposito delle offerte telematiche il **13/10/2025 ore 12,30;**
- **cauzione 10% della somma offerta, da versare su C/C IBAN IT73U0848730751000310000929 – beneficiario PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 228/2024;**
- udienza di apertura delle buste il giorno **14/10/2025 alle ore 16,00;**
- in caso di pluralità di offerte udienza della eventuale gara telematica della durata di **3 (tre) giorni** dal **14/10/2025 al 17/10/2025 con aggiudicazione provvisoria del lotto;** in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di **3 (tre) minuti** decorrenti dall'ultima offerta, sino a che non vi saranno più offerte nel termine indicato;
- rilanci minimi in caso di gara: **Euro 1.000,00 (mille/00)**
- **aggiudicazione definitiva: 17/10/2025 al termine della gara;**

Non saranno valide le offerte inferiori all'importo indicato come "offerta minima". Si applicano le norme di cui agli articoli 572 e 573 c.p.c. (come modificati dal d.l. 83/2015 convertito nella legge 132/2015). Le offerte andranno presentate esclusivamente in via telematica a norma degli artt. 12 e 13 del D.M. n. 32 del 26.02.15 (vedi paragrafo "CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA"), non saranno pertanto valide offerte cartacee.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

- Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro il termine sopra indicato esclusivamente in via telematica personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente) mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali dei gestori della vendita, ai quali l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it 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.

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

- 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. Gli interessati a formulare offerta irrevocabile di acquisto e a partecipare alla gara dovranno:

- **formulare** l'offerta telematica irrevocabile di acquisto sul sito ministeriale del Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

La dichiarazione di offerta dovrà contenere:

- l'indicazione delle generalità e codice fiscale (e partita iva NEL CASO DI ACQUISTO IN REGIME DI IMPRESA), lo stato civile e il regime patrimoniale

della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge;

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

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

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

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

- **allegare** la documentazione attestante il **versamento** (copia della contabile) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura alle coordinate indicate di cui sopra, della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto e della somma di € 16,00 per marca da bollo (il pagamento del bollo telematico dovrà essere effettuato al seguente link https://pst.giustizia.it/PST/it/pst_1_8.wp), specificando nella causale del bonifico "**versamento cauzione**", SENZA INDICAZIONE DEL NUMERO DELLA PROCEDURA; in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge, ed al netto degli oneri bancari.

- **allegare i seguenti documenti:**

Persone fisiche: copia fotostatica della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità); dichiarazione sostitutiva di certificazione delle proprie generalità.

Società e altri enti: copia della carta di identità e dichiarazione sostitutiva di certificazione delle generalità del legale rappresentante, copia della visura camerale e 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, eventuale recapito telefonico.

- **allegare nella sezione "CARICAMENTO ALTRA DOCUMENTAZIONE":**

Persone fisiche: indicazione delle modalità del saldo prezzo ed ogni altro elemento utile per la valutazione della convenienza dell'offerta, copia del tesserino di codice fiscale, autocertificazione contenente l'indicazione dello stato civile e del regime patrimoniale della famiglia se l'offerente è coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità ed il codice fiscale del coniuge.

Società e altri enti: indicazione delle modalità del saldo prezzo ed ogni altro elemento utile per la valutazione della convenienza dell'offerta.

I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine;

- Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta; l'offerta si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro il termine stabilito; onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato;
- le offerte presentate sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta;
- la cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente le cui coordinate sono sopra riportate; 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;
- 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 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 dalla sua presentazione.

DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE E DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario, entro il versamento del saldo prezzo, dovrà dichiarare:

- a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;
- b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio);

c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere, sono eseguite dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio **studio in Pinerolo, Piazza San Donato, n. 12**, (tel. 0121/76389).

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel giorno sopra indicato. 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 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. 5 commi 2 e 3 c.p.c.

Se vi saranno più offerte valide si procederà ai sensi art. 573 c.p.c. e dell'art. 24 del D.M. n. 32/2015, 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.

La durata della gara è fissata nei termini più sopra enunciati.

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

Le comunicazioni avverranno 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.

L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

Tutti i partecipanti riceveranno, dal gestore della vendita telematica, comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o 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 auto-estensione. All'esito della gara si procederà all'aggiudicazione definitiva nei termini sopra indicati.

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

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di 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 dell'offerta.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

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

Il residuo prezzo deve essere versato nel termine di cui sopra tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura o tramite assegno circolare intestato al professionista delegato.

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.

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al sottoscritto professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

In ogni caso, sulla base di quanto disposto dall'art. 587 c.p.c., se nel termine stabilito non verrà depositato il prezzo, il giudice dell'esecuzione, con decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi disporrà un nuovo incanto.

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 (sotto la finestra "Aste immobiliari.Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)

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).

CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Unitamente alla dichiarazione di cui sopra, il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica cd. antiriciclaggio di cui sopra.

CUSTODIA E VISITA DELL'IMMOBILE

Il Custode è l'Istituto Vendite Giudiziarie Torino, con sede in Torino, Strada Settimo n. 399/15, tel 011/485338 – 011/482822 - fax 011/488913; e-mail info@ivgtorino.it immobiliari@ifir.it richieste.visite@ivgpiemonte.it sito web www.ivgtorino.it. Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione o concordare i tempi dell'eventuale visita dovranno contattare per tali incombenzi il Custode medesimo od i suoi incaricati.

La richiesta di visita dell'immobile deve essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.

Le visite degli immobili richieste dagli interessati 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.

Le spese di liberazione dell'immobile verranno poste a carico della procedura.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

ASSISTENZA

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: • numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31 • centralino: 0586/20141 • email: assistenza@astetelematiche.it

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.

PUNTO INFORMATIVO VENDITE GIUDIZIARIE PRESSO IL TRIBUNALE DI TORINO:

Corso Vittorio Emanuele II, 130 - 10138 Torino (TO)

Ingresso al pubblico su via Giovanni Falcone

SCALA C - PIANO IV – STANZA N. 41102

Orari di apertura al pubblico:

lunedì- giovedì - venerdì

dalle ore 9.30 alle ore 12.30

necessario appuntamento telefonico al numero 011/4329609

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 attraverso la funzione **"Partecipa"** - **"crea nuova busta"** seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

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.

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 nell'avviso di vendita.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno 3 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.

PUBBLICITÀ

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

- (a) pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche (accessibile agli indirizzi <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://pvp.giustizia.it>), almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita;
- (b) pubblicato sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.torino.giustizia.it, in forma integrale e per estratto, unitamente a copia della relazione peritale, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

I relativi adempimenti saranno richiesti direttamente dal Professionista Delegato, con spese a carico del creditore procedente.

NOTIFICA CREDITORI IPOTECARI ED INTERVENUTI

Il presente avviso di vendita verrà notificato a mezzo PEC ai creditori ipotecari, nonché a quelli intervenuti ai sensi di legge.

DISPONE

La comparizione delle parti (creditori e debitori) avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste telematiche (anche mediante accesso all'aula virtuale), al fine di esaminare le offerte pervenute, nonché, per il caso in cui la vendita non abbia esito positivo, adottare i consequenziali provvedimenti di legge.

In conformità all'ordinanza di delega, dispone altresì, nel caso di pluralità di offerte valide, la comparizione delle parti avanti a sé all'udienza di aggiudicazione che si terrà nell'immediatezza dell'epilogo della gara (anche mediante accesso all'aula virtuale).

Torino, lì 1 luglio 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

(Avv. Fabrizio COMBA)

