

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R. G. E. n. 1137/2017 (vi sono riunite le procedure esecutive immobiliari R.G.E. n. 1190/2018 ed R.G.E. n. 150/2020), il Professionista avv. Stefania Actis, con studio in Torino, via Stefano Clemente 22, con ordinanza di delega emessa dal G.E dott.ssa Nicoletta ALOJ

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA ai sensi degli artt. 570 c. p. c. e 24 del d.M. 32/2015, del seguente immobile per la **piena proprietà**:

LOTTO UNICO

In **Comune di Cumiana (TO), strada Oreglia, n. 36** e precisamente, come da relazione peritale a firma dell'esperto arch. Corrado Godio:

-casa di civile abitazione edificata a due piani fuori terra oltre ad un parziale piano sotterraneo, composta di una cantina al piano sotterraneo, di una camera, cucina e servizio al piano terreno (primo fuori terra) e di due camere e servizi al piano primo (secondo fuori terra), con cortile di pertinenza, il tutto entrostante a terreno della superficie catastale di metri quadrati 307, distinto in Catasto al foglio 17, n. 458 derivante dai mappali 158 et 512 del foglio 17 catasto Terreni giusta modello 3SPC presentato all'Ufficio Tecnico Erariale di Torino il 28/8/1997 numero 5228.

Il tutto formante un sol corpo alle coerenze: mappali 159, 161, 157, 156 del foglio 17.

L'Esperto ha precisato che *"la presente identificazione dell'immobile è integralmente ripresa dall'atto di provenienza a rogito notaio Francesco GORIA del 19/07/2004 rep. n° 63369/25256 (omissis); è molto probabile che, a causa di un mero errore materiale, per il terreno distinto a catasto al foglio 17 sia stato erroneamente indicato il n. 458 in luogo di 548: si può ritenere che non vi siano dubbi in ordine alla corretta identificazione dell'immobile in quanto nelle altre sezioni dello stesso atto il sub. risulta correttamente identificato nel n. 548; pertanto si ritiene che il n. 458 succitato sia da leggersi come n. 548."*

L'Esperto ha precisato, altresì, che "l'accesso all' immobile pignorato, sia carrabile che pedonale, non avviene direttamente dalla via pubblica. Per raggiungere l'abitazione dalla via pubblica è necessario attraversare il fondo censito al Catasto Terreni, foglio 17, particella 161" di proprietà di terzi.

"Tra il suddetto fondo e il cortile pertinenziale dell'immobile pignorato non è presente alcuna delimitazione". (cfr. Nota integrativa a firma arch. Corrado Godio datata 4.08.2025).

Dati catastali

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

-foglio 17, particella 548, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale: 190 m², Totale escluse aree scoperte: 180 m², indirizzo: Strada Oreglia n. 36 piano T-1, Rendita: Euro 210,71

L'Esperto ha segnalato che la planimetria catastale non è conforme alla posizione dei locali.

Provenienza

Il diritto di proprietà in capo all'esecutato deriva da atto di compravendita a rogito Notaio Francesco GORIA in data 19 luglio 2004 rep. n° 63369/25256 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo il 3 agosto 2004 ai numeri 7211/5550 da intendersi qui integralmente trascritto e riportato.

Vincoli ed oneri

Vincoli urbanistici

L'Esperto ha precisato che *"Secondo quanto comunicato dall'Ufficio Tecnico del comune di Cumiana in data 2 febbraio 2023 sulla particella su cui insiste l'immobile oggetto di perizia non è presente alcun vincolo comunale."*

Censo e livello

L'Esperto ha precisato che *"Ai sensi del punto 8 art. 173 disp. att. c.p.c. nelle trascrizioni (presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento) consultate non sono indicati gravami relativi a censi e livelli per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di perizia, né pertanto che vi sia stata affrancazione di tali pesi."*

Uso civico e vincoli comunali

L'Esperto ha precisato che *"Dalla ricerca effettuata in data 25/01/2023 tramite il sistema georiferito Sistemapiemonte Usi Civici della Regione Piemonte, tramite ricerca Particelle Catastali in relazione all'intero foglio sul quale l'immobile oggetto di perizia è stato costruito, non è stata evidenziata la presenza di usi civici."*

Da quanto comunicato dal Comune di Cumiana in data 02 febbraio 2023 sulla particella in questione non è presente uso civico o altro vincolo comunale".

Formalità pregiudizievoli che non verranno cancellate

Sull'immobile di cui sopra risulta trascritto fondo patrimoniale costituito con atto Notaio Luigi CATTANEO in data 11 aprile 2015 repertorio 25278, raccolta 12428 trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio e servizio di Pubblicità immobiliare di Pinerolo in data 15 aprile 2015 ai nn. 2397/1897.

Si precisa che, a differenza di quanto indicato nelle perizia di stima alle pagine 8-9, tale formalità ivi individuata al punto 5, non potrà essere cancellata mediante decreto di trasferimento.

Situazione urbanistica, edilizia e catastale

Dalla documentazione in atti (relazione di stima a firma dell'Esperto, arch. Corrado Godio) risulta quanto segue:

- Conc. Edilizia 185/1994 prot. n° 3929 per lavori di manutenzione straordinaria sostituzione infissi al p.t. del fabbricato;
- Conc. Edilizia 10/1997 prot. 366/0000 e 1015 relativa a ristrutturazione tipo B autorizzazione accesso carraio;

-Conc. Edilizia 151/2004 prot. 10146 del 05/07/2004 relativa a ristrutturazione di fabbricato. Si segnala che in data 5 aprile 2005 il titolare della pratica edilizia ha comunicato al Comune di Cumiana di voler rinunciare all'intervento e di non voler ritirare il permesso di costruire;

- Conc. Edilizia 56/2005, D.I.A. N° 32/2005 prot. 11459 del 05/04/2005 per manutenzione straordinaria, opere interne revisione/sostituzione degli impianti. Si segnala che nell'intestazione della pratica il numero civico è indicato 46 in luogo di 36. Si segnala inoltre che con comunicazione del 02/02/2016 prot. 820 il comune di Cumiana ha richiesto urgentemente il deposito della seguente documentazione a lavori strutturali ultimati: certificato di fine lavori, prove sui materiali, relazione a struttura ultimata, certificato di collaudo. La documentazione richiesta non è stata prodotta.

L'Esperto ha precisato di essere in possesso solo di una copia parziale e non rappresentativa dei citati titoli edilizi.

-Regolarità edilizia ed urbanistica

L'Esperto ha precisato che dal confronto fra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie citate al precedente paragrafo e quanto verificato nel corso del sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità:

“• il cancello esterno ed il relativo accesso carraio presentano forma leggermente differente da quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla pratiche edilizie citate al precedente paragrafo;

• i prospetti e le piante dei locali sono differenti da quanto indicato negli elaborati grafici. In particolare si segnala:

◦ non è presente la porzione di fabbricato indicata come “lavanderia” ad un solo piano fuori terra al piano terreno;

◦ le finestre verso cortile interno e verso altra proprietà sono in numero, dimensione e posizione, differenti da quanto indicato negli elaborati grafici. Inoltre le persiane sono differenti da quanto indicato negli elaborati grafici;

◦ il balcone al piano primo risulta di forma e posizione differente da quanto indicato negli elaborati grafici;

◦ l'altezza dei locali risulta differente da quanto indicato negli elaborati grafici;

◦ la scala interna di accesso al piano primo terreno e cantina risulta realizzata con posizione e forma differenti da quanto indicato negli elaborati grafici;

◦ il locale al piano terreno indicato come “deposito” risulta utilizzato come spazio abitativo “salone”;

◦ il locale al piano primo indicato come “terrazzo coperto” (con ampie aperture) risulta invece completamente chiuso verso l'esterno (con finestre e porte finestre) e con un soppalco non indicato in alcun elaborato grafico.

◦ gli spazi interni al piano primo e terreno risultano differenti da quanto indicato negli elaborati grafici;

◦ il locale cantina risulta di dimensioni e forma differente da quanto indicato negli elaborati grafici;

• si segnala inoltre la presenza all'interno del cortile di un capanno per gli attrezzi metallico non indicato in alcun elaborato grafico;

• si segnala, all'interno del cortile, la presenza di una piscina smontabile con basamento fisso (probabilmente in C.A.) non presente in alcun elaborato grafico.

Le irregolarità citate riguardano sia il volume dell'edificio, sia la destinazione d'uso dei locali, sia i prospetti, sia la distribuzione interna dei locali stessi, sia la parte strutturale dell'edificio; per quest'ultima sarebbe necessario disporre di relazione tecnica ed asseverazione a firma di un tecnico abilitato riferita ad opere strutturali già realizzate secondo il disposto della Deliberazione della Giunta Regionale 9 ottobre 2020 n° 14-2063 e, al momento attuale, non vi è certezza in merito alla possibilità di ottenere tale asseverazione. Alla luce di quanto finora esposto, si ritiene che al momento attuale, non sia possibile eseguire una sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. Le indicazioni fornite sono di carattere puramente indicativo in quanto il sottoscritto CTU non è un soggetto autorizzato a presentare domanda in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001.”

-Dichiarazione di agibilità

L'Esperto ha precisato che dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di Cumiana non è stato reperito il certificato di agibilità dell'immobile oggetto di perizia.

-L'immobile de quo non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Sarà a cura e spese dell'aggiudicatario provvedervi.

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

Stato di occupazione

L'unità immobiliare di cui sopra risulta occupata dall'esecutato unitamente al proprio nucleo familiare.

La vendita della proprietà immobiliare di cui al lotto unico sopra descritto avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'unità immobiliare attualmente si trova, così come pervenuta in forza delle provenienze sopra citate e come sino ad ora goduta e posseduta dall'esecutato, comprensiva di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, passaggi soliti e sinora praticati, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento alle norme e disposizioni contenute nell'atto di provenienza sopra citato nonché nei precedenti atti di provenienza, da intendersi qui tutti integralmente trascritti e riportati.

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero

derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendo di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno e degli eventuali abusi, difformità nonché modalità e costi di sanatoria si fa rinvio alla relazione di perizia del 9 maggio 2023 ed alla nota integrativa del 4 agosto 2025, depositate nella procedura esecutiva dall'Esperto, arch. Corrado Godio, consultabili sui siti internet www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, nonché sul Portale delle vendite Pubbliche.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1. Prezzo base: **euro 120.000,00 (centoventimila/00);**
2. Offerta Minima ex art.571 c.p.c.: **euro 90.000,00 (novantamila/00);**
3. Rilancio minimo in caso di gara: **euro 2.000,00 (duemila/00).**

Termine per il versamento del saldo prezzo: non superiore a 120 giorni.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12.00 del giorno 15.12.2025 esclusivamente in via telematica a norma degli artt. 12 e 13 del DM 32/2015.**

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte e l'udienza per la comparizione delle parti avverranno il giorno **16.12.2025 alle ore 15,00.**

In caso di unica offerta si procederà ad aggiudicazione all'udienza del **16.12.2025.**

L'eventuale gara avrà inizio il giorno **16.12.2025 alle ore 16,00** e terminerà il giorno **19.12.2025 alle ore 16,00.**

In caso di eventuale gara telematica l'udienza di aggiudicazione definitiva verrà celebrata il giorno **19.12.2025** nell'immediatezza dell'epilogo della predetta gara.

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi i divieti *ex lege*, può partecipare alla vendita.

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

A pena di inammissibilità dell'offerta il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente.

In caso di offerta formulata da più persone il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 comma 4 e 5 del DM 32/2015. La procura speciale dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso.

Il Gestore della vendita è Astalegale.net S.p.a.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

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

E' pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e su quelli dei gestori delle vendite il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

La dichiarazione di offerta dovrà contenere

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-Persone fisiche: copia fotostatica della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento) in corso di validità, nonché copia del tesserino del codice fiscale; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità; se l'offerta è presentata da soggetto extracomunitario e non regolarmente residente in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;

-Società e altri enti: copia della carta di identità e del codice fiscale in corso di validità del legale rappresentante, copia della visura camerale in corso di validità(risalente a non oltre tre mesi rispetto alla data della vendita) e copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente, eventuale recapito telefonico.

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

-Copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata".

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 15.12.2025 h. 12,00; onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta.

Modalità di versamento della cauzione

La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente intestato a **ESEC. IMM.RE N. R.G.E. 1137/2017-TRIB. ORD. DI TORINO - Banca Territori del Monviso - IBAN: IT 71 S 08833 01000 000000010939-** specificando nella causale "versamento cauzione"; la cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge, ed al netto degli oneri bancari.

Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccreditata la cauzione in caso di mancata aggiudicazione).

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se non corredata di copia dei documenti sopra meglio elencati, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso dal gestore della vendita.

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

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

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

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

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

La gara avrà inizio e terminerà nei giorni e nelle ore sopra indicati; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di 3 minuti decorrenti dall'ultima offerta; ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

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

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

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

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

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

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

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

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio sarà comunicato a mezzo e-mail ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del delegato, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre all'onorario ed al rimborso delle spese dovuti al delegato per le formalità del trasferimento dell'immobile, il compenso e il rimborso delle spese dovuti per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno obbligatoriamente svolte dal delegato, nonché tutte le imposte dovute per legge (compresa IVA se dovuta).

Nel caso di mutuo fondiario, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41, quinto comma, del D.Lgs. 1- settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

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

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

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art.587 c. p. c..

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

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

Custode è l'avv. Stefania Actis.

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

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

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

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c..

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

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

PUBBLICITA'

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

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

DISPONE

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

Torino, 23 settembre 2025

Il professionista delegato
(avv. Stefania Actis)