

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO

Esecuzione Immobiliare n. 246/2023

* * * * *

La sottoscritta Avv. Annamaria Marcone, avvocato con studio in Torino, Via Massena n. 87, delegata per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. R.G.E. n. 246/2023 dal G.E. Dr.ssa Sabrina Gambino con ordinanza del 7 novembre 2023;

- visto il decreto del G.E. in data 9.3.2024 e rilevato che in data 17 settembre 2024 aveva luogo il primo esperimento di vendita senza incanto e che questo andava deserto, sicché veniva disposto un ulteriore tentativo di vendita senza incanto con riduzione del prezzo base;

- rilevato che in data 10 dicembre 2024 aveva luogo il secondo esperimento di vendita senza incanto e che questo andava deserto, sicché veniva disposto un ulteriore tentativo di vendita senza incanto con riduzione del prezzo base;

- rilevato che la vendita del 18 febbraio 2025 non poteva aver luogo stante la mancata esecuzione, per pregresso insoluto, delle pubblicità sui siti www.astalegale.it e www.tribunale.torino.it sicché veniva disposto nuovo esperimento alle medesime condizioni;

- rilevato che in data 13 maggio 2025 aveva luogo il terzo esperimento di vendita senza incanto e che questo andava deserto, sicché veniva disposto un ulteriore tentativo di vendita senza incanto con riduzione del prezzo base;

- rilevato che in data 22 luglio 2025 aveva luogo il terzo esperimento di vendita senza incanto e che questo andava deserto, sicché veniva disposto un ulteriore tentativo di vendita senza incanto con riduzione del prezzo base;

- viste le modifiche apportate al codice di procedura civile dal Dlgs 10 ottobre 2022 n. 149 e seguente correttivo;

- visti gli artt. 591bis e 576 c.p.c.;

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE BENI

Il lotto Unico risulta composto dalla piena proprietà della abitazione e della autorimessa in Meana di Susa (TO) Via Travot n. 7:

Abitazione: immobile costituito da seminterrato e piano rialzato, di proprietà AAAAAA Aaaaa e da piano primo e sottotetto, di proprietàBBBBBB Bbbbbb;

Autorimessa: locale seminterrato accatastato come autorimessa, di proprietà AAAAAA Aaaaa.

Si tratta di un vecchio fabbricato da cielo a terra, parzialmente ristrutturato, costituito da piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e piano sottotetto; i beni sono completati da un locale accatastato come autorimessa, ma di fatto al momento del tutto inagibile.

Da sottolineare che per raggiungere il fabbricato di proprietà si deve attraversare una particella di terreno, identificata catastalmente al Fg. 3 n. 525, che di fatto ne costituisce il cortile, che catastalmente risulta intestata a soggetti terzi e non viene citata nell'atto di provenienza; di questo

fatto la comproprietaria BBBBBB Bbbbb non risultava al corrente durante il sopralluogo peritale, avendo sempre utilizzato detto terreno senza che nessuno abbia mai avuto ad obiettare alcunché.

Su indicazione del G.E., detta particella è stata fatta oggetto di specifica relazione integrativa del c.t.u. datata 6.3.2024, nell'ambito della quale il perito, esaminati gli atti con i quali i beni erano pervenuti agli esecutati AAAAAA Aaaaa e BBBBBB Bbbbb, nonché i precedenti sino all'atto di divisione a rogito Notaio Giuseppe Romano di Susa del 29.11.1953, trascritto in data 21.12.1953 ai nn. part. 3295 col quale:

- A WWWWWW Wwww viene assegnato il lotto primo e precisamente in Meana di Susa in località Suffis Inferiore, porzione di fabbricato rurale costituita da tutta la casa vecchia, con diritto sul piazzale 525 sino al confine della casa nuova verso la Chiesa (cioè tra la casa e la particella 524).

e trascritto anche al n. particolare 3296, col quale

- A KKKKKKK Kkkkkk Kkkkkk viene attribuito il lotto secondo e precisamente in Meana di Susa in località Suffis Inferiore, il fabbricato rurale detto "casa nuova" distinto al Fg. 3 n. 524 di mq 40, con diritto di passaggio e di piazzale sulla particella 525 fino al confine della casa nuova.

Va ricordato che quella che nell'atto di divisione viene chiamata "casa nuova" è in realtà il fabbricato rurale che è stato demolito con la C.E. n. 23/79 del 12.07.1979, lasciando solo la parte interrata che è stata accatastata come autorimessa, ma di fatto non utilizzabile nelle attuali condizioni in cui si trova; ne consegue che i proprietari della particella 524 hanno il diritto di passaggio e di piazzale sulla particella 525. Analogamente il lotto primo, riguarda il fabbricato, attualmente di civile abitazione, oggetto di esecuzione ed anch'esso ha diritto sul piazzale 525 "sino al confine della casa nuova verso la chiesa", ovvero esattamente il terreno compreso tra la casa e l'attuale "autorimessa". Da quanto sopra riportato emerge che i beni oggetto di abitazione hanno diritto di passaggio e di sosta (piazzale) sulla particella 525, anche se evidentemente nel corso dei successivi passaggi di proprietà questo diritto non è più stato riportato negli atti di compravendita, però è da considerarsi un diritto pacifico ed acquisito. Del resto il fatto stesso che sia stato goduto dagli attuali esecutati per diversi anni, senza che vi sia stata alcuna rimostranza, denota che lo stato di fatto è tacito ed acquisito. Ad ulteriore conferma, detto terreno non può essere utilizzato da altri soggetti se non dai proprietari della casa oggetto di esecuzione, in quanto da un lato è delimitato dal muro della casa adiacente, da un altro da un muretto di sostegno con un dislivello di un paio di metri rispetto alla sottostante particella, dal terzo lato dalla strada comunale e dal quarto lato dalla casa oggetto di esecuzione, quindi nessuno può utilizzarlo al di fuori degli abitanti della casa dei debitori.

Ha infine assunto le seguenti conclusioni: "Le ricerche effettuate hanno consentito di accertare che la particella n. 525 del Fg. 3, che di fatto costituisce il cortile della casa oggetto di esecuzione, gode di servitù di passaggio e di piazzale a favore sia della casa insistente sulla particella n. 517 sia a favore della particella 524, entrambe oggetto della presente esecuzione immobiliare".

Entrando più nello specifico, i beni sono composti da due unità separate, da una parte vi è la casa d'abitazione, elevata a tre piani f.t. e piano seminterrato e dall'altra vi è il piccolo terreno con il l'autorimessa, posto nelle immediate vicinanze, ma non confinante con la casa.

Va precisato che durante il sopralluogo, effettuato dal CTU, l'accesso alla casa ed in particolare ai piani seminterrato e rialzato si è rivelato difficoltoso, in quanto completamente ingombri di materiale vario accatastato (vestiti, scarpe, mobili, sedie, suppellettili varie, ecc...).

L'accesso alla casa avviene tramite la sopracitata particella 525 che di fatto ne costituisce il

cortile, da cui si raggiunge il fabbricato che è servito da scala esterna con struttura in ferro e gradini in pietra, che collega il piano cortile con il piano terra rialzato, il piano primo ed il piano secondo sottotetto.

Il piano seminterrato è formato da n. 3 vani, il piano terra rialzato è formato da cucina, 3 vani e servizio, il piano primo da cucina, 3 vani e servizio ed il piano secondo risulta formato da 2 vani, servizio e terrazzo.

Trattandosi di una vecchia casa, la struttura portante è in muratura e pietre e le finiture interne risalgono almeno agli anni 50/60, di tipo economico sia per quanto riguarda i pavimenti in ceramica che i serramenti, con alcuni locali al primo piano che presentano infiltrazioni dal terrazzo sovrastante, il tutto come facilmente rilevabile dalla documentazione fotografica allegata, per cui se ne tralascia una più dettagliata descrizione.

Va sottolineato che l'intero immobile da diversi anni non è più abitato, per cui si presenta in mediocri/cattive condizioni di uso e manutenzione, che richiederanno importanti interventi di ristrutturazione sia a livello di finiture che di impiantistica per renderlo normalmente fruibile e compatibile con le attuali normative.

Analogo discorso vale anche per il locale "autorimessa", che di fatto è un semplice ricovero non adatto ad ospitare automezzi ed al momento totalmente inaccessibile e non fruibile, in quanto l'entrata è ingombra di detriti e di alberi che ne chiudono l'ingresso; infatti si trattava del piano seminterrato/cantina di una vecchia costruzione che è stata demolita nella sua parte fuori terra.

DATI CATASTALI

Il lotto unico risulta così accatastato:

* Fig. 3 – n. 517 – sub 1 - cat. A/3 – cl. 2 – vani 6,5 – R. € 228,27 – Via Travot 7 p. S-T – di proprietà AAAAAA Aaaaa

(i dati attuali derivano dalla variazione del 01.01.1992 per variazione del quadro tariffario).

* Fig. 3 – n. 517 – sub 3 - cat. A/3 – cl. 2 – vani 6,5 – R. € 158,03 – Via Travot 7 p. 1 – di proprietà BBBBBB Bbbbb

(i dati attuali derivano dalla variazione del 01.01.1992 per variazione del quadro tariffario).

* Fig. 3 – n. 517 – sub 4 - cat. A/3 – cl. 2 – vani 3,5 – R. € 122,92 – Via Travot 7 p. 2 – di proprietà BBBBBB Bbbbb

(i dati attuali derivano dalla variazione del 01.01.1992 per variazione del quadro tariffario).

* Fig. 3 – n. 524 - cat. C/6 – cl. 3 – mq 23 – R. € 99,78 – Via Travot 7 p. S1

di proprietà AAAAAA Aaaaa

(i dati attuali derivano dalla variazione del 01.01.1992 per variazione del quadro tariffario)

COERENZE

Abitazione: Via Travot, particelle 525-236-234 e 521 del foglio 3.

Autorimessa: Via Travot, particelle 924 e 525 del foglio 3.

SITUAZIONE URBANISTICA – PRATICHE EDILIZIE

In merito al fabbricato in cui si trova l'appartamento oggetto della presente perizia, si segnala quanto segue: si tratta di una vecchia costruzione anteriore al 01.09.1963 ed è stata oggetto dei seguenti atti amministrativi.

- Concessione Edilizia n. 4/76 del 19.02.1976 per sistemazione di fabbricato rurale da trasformare in abitazione civile

- Concessione Edilizia n. 23/79 del 12.07.1979 per demolizione fabbricato rurale fuori terra sovrastante il locale cantina (ora accatastato come autorimessa)

- Licenza Edilizia in Sanatoria n. 86 del 24.03.1995 per regolarizzare la trasformazione del sottotetto in abitazione.

- Le ricerche effettuate e la documentazione ricevuta dal Comune di Meana non hanno consentito di rinvenire il Certificato di Abitabilità.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il sopralluogo effettuato ha permesso di rilevare la sostanziale regolarità dei beni rispetto a quanto licenziato.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Trattandosi di fatto di una sola unità abitativa, seppure formalmente intestata a due diversi soggetti, non vi è Regolamento di Condominio.

PROVENIENZA

Il Lotto unico pervenne per atto Notaio Francesco Piglione di Torino del 12.10.2005 rep. 49035/24486 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 4/11/2005 al n. 8610 di formalità.

STATO OCCUPAZIONALE

Alla data dei sopralluoghi effettuati in corso di procedura i beni, seppure ingombri di materiali vari, risultavano non più abitati da lungo tempo, in quanto i proprietari esecutati si sono trasferiti altrove.

* * * * *

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 attive 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.

* * * * *

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto Geom. Giuseppe Bruera del 30.11.2023 e dell'integrazione alla relazione predisposta dall'esperto Geom. Bruera in data 6.3.2024, consultabili sui siti internet www.tribunale.torino.it; www.astalegale.net e www.aste-giudiziarie.it.

* * * * *

LOTTO UNICO

PREZZO BASE: € 22.000,00 (*ventiduemila/00*)

OFFERTA MINIMA: € 16.500,00 (*sedecimilacinquecento/00*)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 500,00 (*cinquecento/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.

* * * * *

Termine presentazione offerte telematiche: 3.11.2025 ore 12:00

Udienza apertura buste ed esame offerte: 4.11.2025 ore 10:00

GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie in linea S.p.a.

* * * * *

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12,00 del 3 novembre 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@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.

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_telematica_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 3 novembre 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 al Tribunale Ordinario di Torino - Procedura **"Tribunale Ordinario di Torino E.I. 246/2023"** le cui coordinate IBAN sono le seguenti: **IT 05 Z 03268 01007 052730385700**; 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. 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..

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. In caso di persona fisica coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni, indicare i dati completi del coniuge.

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

Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata nella busta telematica.

Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario, oltre a quanto sopra, dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità.

- **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 (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità) copia dell'atto costitutivo o certificato camerale 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.
- **Allegare** la documentazione attestante il versamento (copia della contabile) della cauzione di importo pari 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.

* * * * *

Si segnala che, 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 co. 4 e 5 del DM 32/15

ASSISTENZA

Per l'assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it, oppure contattare il call center al numero 848.58.20.31 oppure centralino 0586/20141 dalle ore 9:00 alle 12:00 e dalle 15:00 alle 17:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Presso il tribunale di Torino scala C, piano IV - Atrio è aperto il martedì, il mercoledì e giovedì dalle 10:30 alle 12:30 uno sportello informativo vendite giudiziarie presso il quale è possibile ricevere:

- assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica;

- supporto tecnico e informativo nella predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica

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 dell'esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato Avv. Annamaria Marcone presso il proprio studio in **Torino, Via Massena n. 87**.

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 4 novembre 2025 ore 10,00 presso lo studio del legale delegato Avv. Annamaria Marcone in Torino Via Massena n. 87.

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 dell'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 4 novembre 2025 al termine dell'apertura delle buste e terminerà il giorno 7 novembre 2025 alla stessa ora**; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di 1 minuto decorrente 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 **7 novembre 2025 ore 10,00** e comunque dopo l'epilogo della gara.

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

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 ovvero tramite assegno circolare intestato **"Esecuzione Immobiliare Trib. Torino R.G.E. 246/2023"** consegnato presso lo studio del 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.

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al 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 caso di **mutuo fondiario**, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso l'Avv. Annamaria Marcone, 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.

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.

Ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta assoggettata ad imposta di bollo cartaceo e resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione ovvero al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del dlgs 231/2007.

Si precisa che, ai sensi del novellato art. 587 c.p.c. **"Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto"**.

Entro il termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà altresì dichiarare se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali.

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

Tutte le informazioni relative all'immobile posto in vendita sono reperibili senza spese presso lo studio del Delegato, previo appuntamento, presso il Custode, presso il Punto Informativo Vendite Giudiziarie, presso il Tribunale di Torino, C.so Vittorio Emanuele II n. 130 – Torino, ingresso su Via Giovanni Falcone, scala C – piano IV – ATRIO – nei seguenti orari: martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 10,30 alle ore 12,30.

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").

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al professionista delegato Avv. Annamaria Marcone; per informazioni sull'immobile in vendita e per concordare i tempi dell'eventuale visita, contattare: fra.mor.servizi@gmail.com, tel. 011/19.82.61.65/61.27 – fax 011/556.12.26.

N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il ter-

mine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

PUBBLICITA'

La pubblicità del presente avviso, (omesse le generalità della persona fisica esecutata, la denominazione o ragione sociale della società esecutata ed i relativi amministratori) dovrà essere effettuata:

- 1) mediante pubblicazione come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima della vendita;
- 2) mediante pubblicazione almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte in forma integrale e per estratto unitamente alla perizia in atti rispettivamente sui siti internet www.tribunale.torino.it www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé, presso lo studio del Delegato, avv. Annamaria Marcone, in Torino, via Massena n. 87, per l'udienza di apertura delle buste, al fine di esaminare le offerte pervenute ed al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino, 22 luglio 2025

La Professionista Delegata
(Avv. Annamaria Marcone)