

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO****SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto avvocato Cristina Liubicich con studio in Torino, Corso Stati Uniti 61, delegato per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare RGE n. 545/2024 dal G.E. Dott.ssa Anna Castellino con ordinanza di delega in data 06.12.2024

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO****MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), **in un unico lotto della piena proprietà dei seguenti beni immobili** (meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa di cui in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2105 n. 32), e precisamente:

**-A) appartamento ad uso abitativo in AIRASCA (TO), Via Vigone 57**, con accesso da Via Vigone 57, della superficie commerciale di circa 87 mq.

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo con cantina in stabile condominiale costruito a metà degli anni 1970, con cortile comune e box auto pertinenziale, elevato per cinque piani fuori terra ed uno interrato.

L'accesso pedonale principale all'edificio è il seguente: Via Vigone 57. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° (2 f.t.)

L'appartamento è composto dai seguenti vani: ingresso, due camere, ripostiglio, servizio igienico sanitario con vasca da bagno e vano tinello/cucina. Tre balconi, Una cantina di pertinenza, come da planimetria catastale, posta al piano interrato.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

- foglio 27, particella 133, sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, rendita € 313,75,  
indirizzo catastale: Via Vigone 43.

Coerenze: a nord vano scala comune, est area cortile, sud canale consortile e strada  
interpodereale, ovest Via Vigone.

**B) Unità immobiliare a box auto in AIRASCA (TO), Via Vigone 57, con accesso laterale  
da Via Vigone 57, della superficie commerciale di circa 12,85 mq.**

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale in bassa costruzione condominiale a  
tetto piano edificata a metà degli anni 1970 nel cortile comune, elevata per un piano fuori  
terra e risulta ubicata alla periferia est del lotto, identificato nell'anagrafe condominiale  
con il n.3.

I due accessi carrabili all'edificio sono i seguenti: Via Vigone 57 a dx e sx del prospetto  
principale.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

- foglio 27, particella 137, sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, rendita € 43,38,  
indirizzo catastale: Via Vigone 43.

Coerenze: a nord altro box, a est parete box su confine lotto, est area cortile, sud altro box,  
ovest cortile comune.

Emerge dall'elaborato peritale che gli immobili risultano conformi a quanto riportato in  
visura catastale e nell'atto di acquisto a favore della parte esecutata, ut infra.

La vendita viene effettuata sotto l'osservanza delle norme di legge e delle disposizioni  
contenute negli atti di provenienza: alla parte esecutata con Atto stipulato il 23/03/2007 a  
firma Notaio Castiglione Silvia ai nn. 3688/2406, trascritto il 17/04/2007 a Pinerolo ai nn.

3688/2406 nonché in osservanza di tutte le altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente trascritti e riportati con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato di stima in atti.

Si rinvia, in ogni caso, a quanto riferito nella Relazione peritale per le caratteristiche costruttive del fabbricato e dei cespiti pignorati.

### PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E SITUAZIONE URBANISTICA DELLO STESSO:

il Ctu dà atto che l'elenco delle pratiche edilizie sia stato estrapolato dalla ricerca eseguita sul Portale Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Airasca in base all'indirizzo dell'u.i. pignorata, nonché dall'esame del fascicolo cartaceo presso gli Uffici Comunali.

Dall'esame svolto non è risultato allegato agli atti il referto del Tecnico comunale dell'epoca recante la data del 10.09.1972 ed attestante che: " *l'opera è stata eseguita in conformità del progetto di cui venne autorizzata l'esecuzione in data 24.04.1970 (testo riportato nella dichiarazione di abitabilità del 05.12.1974)*" .

#### Pratiche edilizie:

a) unità immobiliare ad uso abitativo:

nuova costruzione di casa di civile abitazione a 5 piani f.t. con annesso laboratorio artigianale in Via Vigone-Comune di Airasca, alle coerenze: F. XXVII n. 32/c N. **12/70** L.E.

del 24.04.1970.

Dichiarazione di abitabilità del 05.12.1974 - Via Vigone.

Nelle istanze sopra citate risultano depositate le tavole grafiche di progetto;

b) unità immobiliare ad uso commerciale:

nuova costruzione di box auto e laboratorio artigianale in Via Vigone, Comune di Airasca  
L.E. 12/70 del 20.04.1970, coerenze del lotto come sub a).

**CONFORMITA' EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA DELL'IMMOBILE:**

dalla perizia si evince come l'u.i. ad uso abitativo non corrisponda nella distribuzione degli spazi interni alla planimetria catastale del 01.08.1973, presentando le seguenti difformità alla data della perizia di stima:

- la demolizione parziale del tramezzo che separava il corridoio ingresso dal tinello/angolo cottura;
- non è stato realizzato il ripostiglio posto nell'ingresso rendendo di fatto lo stesso più ampio, mentre è stato ricavato un modesto spazio oggi adibito a ripostiglio, per accorpo di esigua superficie retrostante al vano ascensore ed appartenente, come da progetto depositato in comune ed oggetto della L.E. 12/70, ad altra u.i. confinante.

Nel corso di esecuzione dei lavori in cantiere, il vano ascensore avrebbe invaso la superficie del ripostiglio dell'u.i. in esame riducendo così la superficie in progetto a quella attuale secondo i conteggi e le misure evidenziate dal Ctu, il quale rappresenta l'opportunità di aggiornare la planimetria catastale, indicandone i costi indicativi;

- tutte le aperture esterne nelle loro dimensioni di larghezza risultano, rispetto al progetto comunale, variate nell'allineamento della posizione di prospetto da cm. 8 a cm. 21, ma rientranti nelle tolleranze costruttive;

- le dimensioni dei balconi aggettanti con gli spazi interni su Via Vigone e cortile comune risultano graficamente nel progetto depositato in Comune, maggiorati nella loro

lunghezza in modo diseguale, da cm 8 a cm 46 (il perito riporta tabella con il raffronto tra le misure dei balconi concesse catastalmente e quelle rilevate, e le tolleranze in ampliamento).

Rileva l'esperto che l'immobile è in possesso di certificato di abitabilità, pertanto le parziali difformità di cui sopra, non determinabili come variazioni essenziali, rientrerebbero nella sanatoria prevista dall'art. 34 bis lettera d, comma 2-2 bis-3 e dall'art. 34 ter comma 4 del Decreto n. 69724 cd. Salva Casa. Aggiunge il perito che per le altre istanze in sanatoria a causa di eventuali difformità non rientranti nei citati articoli, ai sensi dell'art. 34 ter comma 1 e segg. del decreto n. 69/24, l'aggiudicatario dovrà rivolgersi all'Ufficio Tecnico Comunale competente per preliminarmente definire l'istruttoria e l'importo da versare.

Per quanto concerne l'unità ad uso commerciale C/6 l'esperto ne rileva la corrispondenza alla planimetria catastale dell'01.08.1973 ex 32 sub c. Il box in esame è stato edificato in confine sul lato est del lotto.

La tavola in progetto facente parte della richiesta a costruire del 1970, completa di sezione e prospetto successivamente edificata con prolungamento/ampliamento della bassa costruzione sul lato sud del lotto e per una capienza di n. 20 box oltre un F. 4 (costruzione in via di definizione) con Licenza Edilizia n. 12/70, è correttamente rappresentata nell'estratto di mappa catastale.

Il relativo progetto comunale depositato e licenziato (L.E. 12/70) contiene anche altra rappresentazione grafica per la costruzione di n. 18 box, con la semplice planimetria di progetto e posta al centro dell'area cortilizia residua. Costruzione, quest'ultima, alla data della perizia non realizzata.

Per maggiori dettagli su eventuali irregolarità edilizie, urbanistiche e catastali del presente immobile si invita comunque alla consultazione dell'elaborato peritale. In ogni caso, come detto, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico in materia edilizia) e all'art. 40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Si richiama, in ogni caso, integralmente la CTU, alla cui lettura si rimanda.

**IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO** (si legga, infra, nelle condizioni di aggiudicazione per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario e di pagamento ai sensi della legge speciale).

**ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** dalla perizia risulta che l'immobile non sia dotato di Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

**STATO DI POSSESSO DEI BENI - TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO:**

nella espletata perizia si rileva come, alla data del sopralluogo, i sub. 7 e 3 risultassero occupati dagli esecutati.

\*\*\*\* \*\*

L'immobile viene 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 (con particolare riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal Dpr 380/2001, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex DM 32/2015" - pubblicato sul sito

www.astetelematiche.it ed a quelle indicate ai paragrafi successivi) con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, eventuali servitù attive e passive. 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 o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivati dall'eventuale necessità di adeguamento degli 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 conto nella valutazione dei beni. I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima ed al quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

### **CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA**

- 1) prezzo base: € **75.000,00=**;
- 2) offerta minima: € **60.000,00=** pari al 80% del prezzo base;
- 3) aumenti minimi in caso di gara: € **1.000,00=**
- 4) termine di presentazione delle offerte: **08 settembre 2025 ore 12:00**;
- 5a) data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute, esame eventuali istanze di assegnazione ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: **09 settembre 2025 ore 15:30** presso lo studio del professionista delegato in Torino, Corso Stati Uniti 61;

5b) data, ora di inizio operazioni di gara con modalità telematiche in ipotesi di pluralità di offerte valide (prezzo base per la gara il valore dell'offerta più alta): **09 settembre 2025, al termine dell'esame delle offerte pervenute;**

6) IBAN C.C. per deposito cauzione: IT 57 P 02008 01046 000107283275 (c.c. intestato Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 545/2024 Tribunale di Torino, presso Unicredit S.p.a. Agenzia Torino XX Settembre).

7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

8) data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **12 settembre 2025 ore 16:00** (salvo autoestensione).

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il Professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art.164 bis c.p.c..

\*\*\*

### CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Il delegato, in conformità all'ordinanza di delega, dispone che la vendita si svolga per ciascun bene o lotto a mezzo gara telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 del DM n. 32 del 26.02.2015 e che le offerte siano presentate esclusivamente in via telematica a norma degli artt. 12 e 13 del medesimo decreto.

**CHI PUÒ PARTECIPARE.** Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

L'offerta deve essere presentata in via telematica personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante di società.

**Persone fisiche:** indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa" e/o "prezzo valore" e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile.

**Allegare all'offerta:** copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e

del tesserino di codice fiscale, autorizzazione del Giudice Tutelare in caso di minori; per extracomunitari il permesso di soggiorno in corso di validità. **Società e altri enti:** denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. **Allegare all'offerta:** copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

**Offerte plurisoggettive:** quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. **Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.:** soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

## LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, oppure in collegamento telematico o videoconferenza con le parti mediante programmi in dotazione delle parti oppure con note scritte secondo le modalità di cui al protocollo del 10.04.2020 (ex art. 83, comma 7, lettera h D.L. 18/2020) per la trattazione delle udienze di esecuzione a cura del Professionista delegato Avv. Cristina Liubicich al seguente indirizzo: Torino, Corso Stati Uniti 61. A tal proposito si invita il creditore procedente ed eventuali creditori intervenuti a contattare il Delegato qualche giorno prima dell'udienza al fine di concordare le modalità di partecipazione all'udienza.

## PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

Il "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche". 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](mailto: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.

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta, indicato nel presente avviso di vendita; l’offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12:00 del giorno precedente quello indicato per l’inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

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

**Si precisa 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.

Il tutto ferma restando la necessaria produzione sempre per via telematica della documentazione a corredo dell’offerta (documenti di identità, codice fiscale, procura speciale in caso di più offerenti, documenti che giustificano i poteri del rappresentante della persona giuridica o dell’incapace).

### **Contenuto dell’offerta**

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l’offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione definitiva), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell’offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione, la data, l’orario e 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, l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste, l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

### Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso – cd. **Offerta minima - dunque non inferiore ad € 60.000,00**) deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso Unicredit S.p.a. Agenzia Torino XX Settembre (v. IBAN ut supra: IT 57 P 02008 01046 000107283275).

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte (**08 settembre 2025 ore 12**). Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

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

### Pagamento del bollo

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica.

Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per l'invio dell'offerta" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it). La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

### Assistenza e informazioni

Tutte le informazioni relative all'immobile posto in vendita sono reperibili senza spese presso lo studio del Delegato, presso il Custode, presso il **Punto Informativo Vendite Giudiziarie**, presso il Tribunale di Torino, C.so Vittorio Emanuele II n. 130 – 10138 Torino, ingresso su Via Giovanni Falcone, scala C – piano IV – STANZA N. 41102 – Orari di apertura al pubblico: lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,30.

E' necessario fissare appuntamento tramite il numero telefonico 011/4329609.

Sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per

- la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica; - ricevere informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

### MODALITA' DELLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà inizio il giorno **09 settembre 2025** al termine dell'esame delle offerte pervenute e terminerà il giorno **12 settembre 2025 alle ore 16,00**; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via **automaticamente di tre minuti** decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione).

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

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al **12 settembre 2025 ore 16,00**.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione o nel termine inferiore eventualmente indicato in offerta.

Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

#### 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.

#### VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, e precisamente nel termine di 120 giorni - o nel termine inferiore eventualmente indicato in offerta - decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione (IT 57 P 02008 01046 000107283275). Ai fini della tempestività varrà la data di accredito sul conto corrente della procedura.

In caso di mutuo fondiario, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi che l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 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 profittare, ai sensi dell'art 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993

n. 385, 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 al Professionista delegato – che provvederà a riversare l'importo all'Istituto mutuante, in conformità e con i limiti di cui alla Circolare 17.05.2016 del Presidente del Tribunale di Torino, Sezione Esecuzioni Immobiliari - entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese.

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

Insieme al prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione delle formalità.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario ex art. 585 comma 4 c.p.c., con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231; la relativa dichiarazione dovrà essere allegata alla bozza del decreto di trasferimento che sarà trasmessa al Giudice dell'Esecuzione.

Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dal suddetto art. 585, quarto comma, c.p.c. **il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone una nuova vendita.**

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

## **FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO**

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche

che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

## CUSTODIA

E' nominato custode l'Avv. Cristina Liubicich (contattabile ai seguenti recapiti: mail: [segreteria@studioliubicich.it](mailto:segreteria@studioliubicich.it); telefono: 011/5062824/3398181431). Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Si precisa, in ogni caso, che le visite richieste dagli interessati potranno essere 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.

**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.**

Si precisa che l'ordine di liberazione verrà emesso a mezzo del custode (con spese a carico della procedura) nelle forme di cui all'art. 560 cpc, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, al più tardi al momento del saldo prezzo.

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](mailto: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.

**La partecipazione alla vendita implica:**

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

## PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima della vendita;

2] pubblicato 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 sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

\*\*\*

### DISPONE

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

Torino, 9 maggio 2025

Il professionista delegato

Avv. Cristina Liubicich