

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

(ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 *bis* c.p.c.)

La sottoscritta **Dott.ssa Giulia BISANTI**, C.F. BSN GLI 69R59 L219W, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torino, Dott.ssa Francesca ALONZO ex art. 591 bis c.p.c. in data 3/06/2022, successiva integrazione peritale depositata in data 18/09/2022 e successivo provvedimento del 26/10/2023, nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 826/2019 (a cui è riunita la R.G.E. n. 39/2020)**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **2 dicembre 2025 alle ore 15,00**, presso il proprio studio sito in **Torino, Via Aurelio Saffi, n. 21**, (tel. 011/43.42.333), procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario,

potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura, ma a spese dell'aggiudicatario. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione degli immobili ove essi siano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

1) INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”

Piena proprietà dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Nel Comune di **Torino (TO)**, **Strada Val Salice n. 227/1/B** e precisamente:

fabbricato residenziale costituito da unico edificio ad un piano fuori terra, oltre a piano mansardato e piano seminterrato, composto da tre unità abitative ed autorimessa, entrostante a terreno pertinenziale interamente recintato.

Le predette unità immobiliari, costituenti l'intero compendio immobiliare, sono così sinteticamente descrivibili:

IMMOBILE A)

Unità abitativa con accesso dal giardino circostante tramite vialetto dal cancello verso strada, composta da:

- al piano terreno ingresso/disimpegno, soggiorno, sala da pranzo, cucina, tre camere da letto e tre bagni, oltre a portico e patio di ingresso;
- al piano seminterrato tavernetta, bagno, stireria, camera, ripostiglio, cantina, disimpegno, ed intercapedine;

Dati catastali e coerenze:

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. come segue:

- **Foglio 1367, n. 41, sub. 2**, piano S1-T, Strada Val Salice, n. 227 Interno 1B, Categoria A/7, Classe 4, z.c. 4, Consistenza 15,5 vani, Superficie catastale totale 418 mq., Rendita catastale pari a € 5.523,51.

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

- giardino pertinenziale a tre lati ed altra unità abitativa di cui al sub.1, sottosuolo del giardino a tre lati ed autorimessa di cui al sub. 3 al piano interrato.

IMMOBILE B)

Unità abitativa al piano mansardato con accesso tramite scala esclusiva dal giardino composta da:

- soggiorno living, cucina, due camere da letto (di cui una con vasca idromassaggio/doccia e spogliatoio), tre bagni, disimpegni, ripostiglio/lavanderia e sottotetti non abitabili, oltre a balcone.

Dati catastali e coerenze:

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. come segue:

- **Foglio 1367, n. 41, sub. 4** piano 1, Strada Val Salice, n. 227-1B, Categoria A/7, Classe 2, z.c. 4, Consistenza 8 vani, Superficie catastale totale 249 mq., Rendita catastale pari a € 2.086,49.

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

- aria su giardino pertinenziale a tutti i lati.

IMMOBILE C)

Unità abitativa al piano terreno, con accesso tramite scala esclusiva dal giardino composta da:

- corridoio, cucina, due camere e bagno;
- cantina al piano interrato.

Dati catastali e coerenze:

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. come segue:

- **Foglio 1367, n. 41, sub. 1** piano S1-T, Strada Val Salice, n. 227 Interno 1B, Categoria A/4, Classe 3, z.c. 4, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 62 mq., Rendita catastale pari a € 537,12.

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

- immobile A), aria su giardino pertinenziale a tre lati.

IMMOBILE D)

Autorimessa al piano interrato, con accesso diretto dal giardino.

Dati catastali e coerenze:

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. come segue:

- **Foglio 1367, n. 41, sub. 3** piano S1, Strada Val Salice, n. 227 Interno 1B, Categoria C/6, Classe 6, z.c. 4, Consistenza 114 mq., Superficie catastale totale 126 mq., Rendita catastale pari a € 741,84.

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

- vani di cui all'immobile A) cortile, cantina di cui all'immobile C) e sottosuolo del giardino a due lati.

Situazione occupazionale:

Gli immobili attualmente risultano così occupati:

- IMMOBILI A) e D) dal debitore esecutato;
- IMMOBILE B) dal figlio dell'esecutato;
- IMMOBILE C) dalla famiglia del debitore esecutato.

In data 27/02/2025 il G.E. ha emesso ordine di liberazione in relazione agli immobili di cui alle lettere B) e C); tale ordine è in corso di esecuzione.

Regolamentazione Condominiale:

Sono da ricomprendersi nelle ragioni di proprietà sugli immobili di cui sopra anche tutti i diritti di comproprietà ad essi spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili dal fabbricato di cui fanno parte.

Il fabbricato in oggetto, essendo edificio singolo ed indipendente, non è soggetto a regolamento di condominio.

Formalità pregiudizievoli e Vincoli:

Dalle verifiche eseguite presso gli Uffici Competenti non emergono diritti reali, vincoli ed oneri, che possano limitare la trasferibilità e/o la normale fruizione agli scopi destinati delle unità immobiliari in oggetto.

Non sono stati inoltre riscontrati particolari vincoli edilizi che ne possano limitare la normale fruibilità per gli usi in atto.

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

Situazione urbanistica ed edilizia:

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto Geom. Domenico Vallino) si sono potuti accertare i seguenti atti:

- Licenza edilizia n. 765 del 31/05/1963 per costruzione edificio residenziale;
- Licenza edilizia n. 794 del 25/06/1964 per opere in variante;
- Licenza edilizia n. 922 del 02/04/1968 per opere in variante;
- Licenza di abitabilità n. 892 del 05/06/1970 (limitatamente ai piani interrato e terreno);
- Comunicazione di opere interne ex art. 26 L.47/85 del 13/06/1988 - prot. 1988-9-2371;
- Concessione in sanatoria n. 255 del 20/12/2004 prot. 1995-11-4519 per "sottotetti";

- D.I.A. del 21/03/2005, art. 22 DPR 380/01, prot. 2005-9-5763 per “sistemazione sottotetto”;
- D.I.A. del 29/12/2005, art. 22 DPR 380/01, prot. 2005-9-19615 per “variante a D.I.A. 2005-9-5763”;
- D.I.A. del 28/05/2007, per “variante a D.I.A. 2005-9-5763 et 2005-9-5763”;

Le D.I.A. citate sono inoltre munite di autorizzazione paesaggistica.

Non si sono rinvenute le agibilità riguardanti l'appartamento al piano mansardato.

Regolarità edilizia

L'unità immobiliare oggetto di vendita pare conforme a quanto riprodotto nei disegni allegati all'ultima pratica edilizia presentata relativamente all'appartamento al piano mansardato (IMMOBILE B).

L'appartamento A), situato al piano terreno, presenta delle lievi modifiche interne concernenti la demolizione di tramezzo nel soggiorno ed accorpamento di due bagni adiacenti, oltre ad altre lievi variazioni; l'aggiudicatario dovrà pertanto predisporre SCIA (o altro titolo equipollente) in sanatoria per la regolarizzazione delle intervenute modifiche non assentite e successivo deposito di planimetrie catastali conformi.

Infine, sulla scorta degli accertamenti svolti sul portale S.I.P.E.E. (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) si è in grado di riferire che gli immobili pignorati non risultano ad oggi dotati di Attestato di Prestazione Energetica.

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in relazione alla normativa edilizia, impiantistica e di sicurezza, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, eventuali servitù attive e passive, anche con espresso riferimento ai titoli di provenienza che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia - non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto comunque conto nella valutazione dei beni.

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

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a 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.

- 1) PREZZO BASE LOTTO UNICO: € 822.000,00 (Euro ottocentoventidue mila/00);
- 2) OFFERTA MINIMA: € 616.500,00 (Euro seicentosedicimilacinquecento/00);
- 3) RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 5.000,00.

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

*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il 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. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le **ore 12,00 del giorno 1 dicembre 2025** (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver

provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.torino.giustizia.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **venticinque per cento (25%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto

corrente bancario intestato alla ESEC. IMM.RE RGE 826/2019 – Banca Territori del Monviso - Credito Cooperativo di Casalgrasso e Sant' Albano Stura Società cooperativa – Filiale di Torino 1 – IT40D0883301000000000004791, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “ESEC. IMM.RE RGE 826/2019, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato, unicamente in via telematica, tramite il portale 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 telematica di vendita e dei creditori intervenuti, tramite i propri legali, avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito 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 avrà la durata di 3 (tre) giorni, dal 2 dicembre 2025 alle ore 15,00 al 5 dicembre 2025 e terminerà alle ore 15,00 (medesimo orario dell'inizio).

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **3 (tre) minuti** prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di **3 (tre) minuti** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. 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.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista)

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio; in ogni caso 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").

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

*** **

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

CUSTODIA

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita del bene deve avvenire esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare, nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni potranno essere richieste direttamente presso il **Custode, Dr.ssa Giulia Bisanti**, con studio in Torino Via Saffi n. 21, tel. 011/43.42.333 – fax 011/43.49.189.

Le visite degli immobili 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, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

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

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

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

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

*** **

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141;
- email: assistenza@astetelematiche.it.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

*** **

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;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

PUBBLICITA'

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E. e precisamente:

(a) pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche (accessibile agli indirizzi <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://pvp.giustizia.it>), almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita;

(b) pubblicazione sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.torino.it, in forma integrale e per estratto, unitamente a copia della relazione peritale, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

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

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

DISPONE

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

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

Torino, li 15 settembre 2025

Il Professionista delegato

dott.ssa Giulia Bisanti

