

*Piergiorgio Mazza*  
*Dottore Commercialista*  
*Consulente Tecnico del Giudice*  
*Revisore Contabile*  
*Perito Penale*  
*P.zza A. Peyron 28*  
*10.143 TORINO*  
*Tel.: 011482960 - 0114373060*  
*Fax: 011489699*  
*E mail: dottmazza@studiomazza.com*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 608/2020**

Il Professionista Dott. Piergiorgio Mazza con studio in Torino Piazza Peyron n. 28 delegato dal G. E.

Dott. Nicoletta Aloj con ordinanza di delega in data 26 giugno 2023 promossa da **CONDOMINIO DI VIA REVELLO N. 4 - TORINO contro ESECUTATA AAAAAAA**,

visto il provvedimento di decadenza del Giudice dell'Esecuzione dell'8 gennaio 2025,

#### **ORDINA LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA**

ai sensi dell'art. 570 s.s. c. p. c. e art. 24 D.M. 32/2015

**per il giorno 13 maggio 2025 ore 15.00 in Torino Piazza A. Peyron 28** tramite la piattaforma

**www.astetelematiche.it**, gestita da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., del seguente immobile:

#### **LOTTO UNICO**

**NEL COMUNE DI TORINO IN VIA REVELLO 4 scala 2 IN PIENA PROPRIETA' LA QUOTA DEL 100%**, nello stabile condominiale di civile abitazione elevato a cinque piani fuori terra, più piano cantinato e piano sottotetto, privo di ascensore:

- **alloggio** sito al primo piano (2 f.t.), individuato con l'interno n.517, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno/cucina, due camere, un servizio igienico e un terrazzo verandato con affaccio sul cortile interno;

**Coerenze** in senso orario: a nord con alloggio di altra proprietà, individuato con l'interno n.505 con accesso dal blocco della scala n.1, a est con via Revello, a sud con vano scala n. 2 e alloggio di altra proprietà, individuato con l'interno n.518 con accesso dal blocco della scala n.2, a ovest con cortile interno comune;

- locale ad uso **cantina**, sita al piano sotterraneo, individuato col n.517;

**Coerenze** in senso orario: a nord con cantina di altra proprietà con accesso dalla scala n.1, a est con cantina di altra proprietà con accesso dalla scala n.1, a sud con corridoio comune del piano sotterraneo e cantina n.516 con accesso dalla scala n.2, a ovest con sottosuolo del cortile interno;

Sono compresi nella vendita tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine, nonché per ulteriori clausole riportate nel Regolamento di Condominio.

### ***Dati Catastali***

L'immobile è censito all'Agenzia del Territorio di **Torino** – Sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **Foglio 1224, particella n.304, sub.18**, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3a, consistenza vani 5, rendita euro 464,81, via Revello n.4, piano 1° e cantina di pertinenza al piano sotterraneo

Tale individuazione catastale deriva dalla precedente identificazione: Foglio 72, particella n.516, sub.18, giusta denuncia di variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n.17835.16/2006) del 16/10/2006, prot. n.TO0429349.

Risultano delle difformità tra la distribuzione interna rilevata e quella risultante dalla planimetria catastale.

### **Regolamento condominiale**

Il fabbricato compendiate l'immobile staggito è disciplinato da Regolamento di Condominio contenuto nell'atto di cessione di proprietà del 12/07/1966, rep. n.975, registrato a Torino in data 20/07/1966 al n.1852, vol. 38, rilasciato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Torino, che disciplina i rapporti dello stabile ove sono posti gli immobili oggetto di procedura.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 63 nelle norme di attuazione del Codice Civile, l'aggiudicatario è obbligato per le spese condominiali dell'esercizio in corso e del precedente.

### **Situazione occupazionale**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo. Come disposto dal Giudice dell'Esecuzione, il custode sta proseguendo le operazioni di liberazione dell'immobile.

### **Vincoli giuridici**

Dalla documentazione agli atti non si rileva l'esistenza di vincoli o obblighi giuridici.

### **Situazione urbanistica ed edilizia**

Dalla perizia di stima dell'arch. Laura Scarzia del 15/05/2023 si rileva che:

*“La sottoscritta ha svolto le necessarie indagini presso il Comune di Torino. Sono state reperite e richieste le seguenti pratiche edilizie reperite mediante il sistema EdificaTO:*

- *Permesso di costruire n.152 del 17/12/1941, Prot. n.1941\_1\_10050 – Il complesso immobiliare, composto da due corpi di fabbrica con nove scale e alloggi di tipo economico, è stato realizzato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Torino (IACP) nell'ex Quartiere V Nazario Sauro con permesso a firma del Podestà del novembre 1938, acquisito dalla Divisione VIII Amm. LL.PP. reparto Edilità nel settembre del 1938 e archiviato con il n.152/1941. La data del provvedimento è il 17/12/1941 (All.to M1: la pratica è costituita solo dai disegni).*

- *Autorizzazione per modifiche interne, Art. 8 D.L. 193/85, Prot. n.1995\_9\_2018 – con presentazione della pratica da parte della Sig.ra XXXXXXXXXXXXX in data 12/06/1995, D.L. 193/95 Art. 8 (modifiche interne) e rilascio da parte dell'Ufficio tecnico dei LL.PP. Area Dipartimentale VIII Edilizia Privata all'Area Dipartimentale XVII, con Provvedimento del 3/11/1995 (All.to M2).*

*Non è stata ritrovata l'abitabilità/agibilità. (...)*

### **Conformità/Differenza catastale ed urbanistica**

*Come si deduce dalla restituzione planimetrica del rilievo (All.to L) e dalla descrizione dell'immobile, esistono alcune differenze per quanto riguarda la distribuzione interna degli ambienti tra quella rilevata durante le operazioni di sopralluogo, quella presente nelle planimetrie autorizzate dal permesso di costruire (All.to M1) e quella presente nella planimetria catastale risalente al 31/01/1940, reperita presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino Servizi Catastali (All.to E).*

*Le difformità rilevate sono quelle di seguito indicate:*

1) *Nella planimetria del permesso di costruire a firma del Podestà del novembre 1938, acquisito dalla Divisione VIII Amm. LL.PP. reparto Edilità nel settembre del 1938 e archiviato con il n.152/1941 (All.to M1), che coincide con la planimetria presente in catasto presentata il 31/01/1940 (All.to E), il bagno era dotato di anti-bagno non presente già nella pratica del 1995 con cui sono state autorizzate alcune modifiche interne (All.to M2);*

2) *Il sopralluogo ha evidenziato che non c'è più alcuna divisione tra il vano destinato a soggiorno e il vano destinato a cucina. Nella pratica del 1995 (All.to M2) questa divisione era ancora presente e i due vani comunicavano tramite una porta scorrevole. Non sono presenti pratiche relative all'abbattimento di questa parete.*

3) *Non sono state reperite pratiche relative ad un eventuale condono del terrazzo verandato. Per sanare le difformità ai numeri 1) e 2) il proprietario dovrà autodenunciare i lavori presentando una C.I.L.A. postuma allo Sportello Edilizia e Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Torino. La C.I.L.A. dovrà comprendere la relazione asseverata da parte di un tecnico, comprensiva dei disegni dello stato precedente e dello stato di progetto in base a quanto stabilito dal T.U.E. - D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.*

*Il costo per sanare le difformità in elenco ai punti 1) e 2), comprensivo della sanzione pecuniaria, del costo per le pratiche edilizie, della segnalazione certificata di agibilità, della variazione catastale, della parcella del tecnico, può essere stimato intorno ai 2.500,00 euro.*

*Per quanto riguarda la difformità al punto 3) dell'elenco, la realizzazione di una veranda ad uso accessorio alla residenza su un preesistente balcone, come definita dall'art. 2 comma 48 delle N.U.E.A. del P.R.G. del Comune di Torino, non modifica il contorno esterno dell'edificio e non comporta aumento di superficie residenziale né di volumetria, quando, come nel caso in esame, non si accompagna alla demolizione del muro interno che dà balcone. Per quanto riguarda i prospetti, invece, la realizzazione di una veranda accessoria all'abitazione su un balcone esistente modifica la configurazio-*

ne esterna originaria della facciata dell'edificio. In questo caso, la configurazione della veranda rientra negli interventi "minori" previsti dal T.U., per i quali non sono previste conseguenze penali.

Per eliminare l'abuso si possono seguire due procedure:

- La prima prevede la rimozione della veranda abusiva, operazione per la quale si può prevenire una spesa variabile tra i 300,00 e i 500,00 euro.

In base a quanto comunicato dall'amministratore di condominio, durante i lavori di riqualificazione energetica, si è ipotizzata la rimozione delle verande non condonate.

- La seconda procedura prevede la redazione da parte di un professionista abilitato del Progetto-tipo da presentare al Comune di Torino e la presentazione di C.I.L.A. in sanatoria elaborata da un tecnico con il conseguente pagamento della sanzione pecuniaria stabilita dall'amministrazione comunale dal responsabile del procedimento. Per l'espletamento delle pratiche relative a questa seconda procedura si può prevedere una spesa variabile tra 2.000 euro e i 3.000 euro.

Gli oneri per sanare le difformità andranno a carico dell'aggiudicatario.

#### Attestato di Prestazione Energetica

Attraverso le interrogazioni rivolte al S.I.P.E.E. per l'alloggio sito nel comune di Torino, in via Revello n.4, identificato catastalmente al Foglio 1224, particella n.304, sub 18, non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'arch. Laura Scarcia del 15/05/2023, consultabile sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it).

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

**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, diritti pro-quota sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte, 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. 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.

\* \* \* \* \*

**PREZZO BASE LOTTO UNICO: € 117.700,00 (centodiciassettemilasettecento/00)**

**OFFERTA MINIMA LOTTO UNICO: € 88.275,00 (ottantomiladuecentosettantacinque/00)**

**RILANCIO MINIMO LOTTO UNICO IN CASO DI GARA € 2.000,00 (duemila/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.

#### **CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA**

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12.00 del 12 maggio 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 Por-

tale 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: [offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offer-tapvp.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](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 12 maggio 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 alla Procedura " **Esecuzione Immobiliare N. 608/2020 Tribunale di Torino**" le cui coordinate IBAN sono: **IT53A 01030 01000 000004361275**; la cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura 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 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..

**A pena di inammissibilità dell'offerta:**

1. **il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;**

2. **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.**

**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.

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

Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata nella busta telematica, ed occorre allegare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, ed occorre allegare 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;

- **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 rappresentante** (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), **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 (salvo dichiarazione successiva all'aggiudicazione).

- **Allegare la documentazione attestante il versamento** (copia della contabile) della cauzione di importo pari almeno 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.

### **ASSISTENZA**

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

Presso il Tribunale di Torino Scala C – Piano IV – Stanza 41102 è aperto (**lunedì – giovedì – venerdì dalle 9.30 alle 12.30**) **previo appuntamento telefonico** al n. **0114329609** 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 ed un supporto tecnico e informativo nella compilazione e 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 dott. Piergiorgio Mazza presso il proprio studio in **Torino Piazza A. Peyron 28.**

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 13 maggio 2025 ore 15.00 presso lo studio del commercialista delegato dott. Piergiorgio Mazza in Torino Piazza A. Peyron 28.**

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 abilitano 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 13 maggio 2025 al termine dell'apertura delle buste e terminerà il giorno 16 maggio 2025 alla stessa ora;** in caso di rilancio

presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di 3 minuti decorrenti dall'ultima offerta, 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 **16 maggio 2025 dopo l'epilogo della gara**.

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**).

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

**Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento.** Il relativo conteggio sarà comunicato a mezzo e-mail dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

In caso di **mutuo fondiario**, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso il Dott. Piergiorgio Mazza, 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.

**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).

### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso, omesso in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, a cura del professionista delegato e a spese del creditore procedente, o del creditore fondiario se intervenuto, sarà:

- (a) pubblicato sul portale delle vendite pubbliche almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita
- (b) almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, pubblicato unitamente al suo estratto e alla relazione peritale sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it).

### **CUSTODIA**

**Custode dei beni staggiti è il Dott. Piergiorgio Mazza** con studio in Torino Piazza Peyron n. 28 (Tel.: 0114371788 o 3486043260 o [custode@studiomazza.com](mailto:custode@studiomazza.com)).

La richiesta di visita potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.

Le visite degli immobili saranno fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00.

### **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..

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

Il professionista delegato,

ASTE  
GIUDIZIARIE® **DISPONE**

come da delega in atti, che il creditore procedente, o il creditore fondiario se intervenuto, provveda al pagamento del contributo unificato di € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita e trasmetta al sottoscritto delegato i documenti necessari per attestare l'avvenuto pagamento almeno 60 giorni prima dell'udienza di vendita.

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

**Torino, 14 gennaio 2025**

***Il Professionista delegato  
Dott. Piergiorgio Mazza***