

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 283/2025

Il professionista delegato avv. Silvia Vianco, nominato dal G.E. dott.ssa Anna Castellino con ordinanza in data 13/02/2026

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, della piena proprietà dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

in Comune di CAVOUR (TO), via Pinerolo n. 208/A:

compendio immobiliare ad uso artigianale entrostante a terreno distinto in mappa al Catasto dei terreni al Foglio 24, mappale 272 (Ente Urbano della superficie catastale di mq. 2.068), costituito da tre corpi di fabbrica disposti a “ferro di cavallo” con corte interclusa e delimitata sul lato libero dalla recinzione con gli accessi, pedonale e carraio, come meglio individuati nell'allegato 1 della perizia (Elaborati Grafici) e precisamente:

1) Capannone “A” con destinazione d'uso artigianale, elevato ad un piano fuori terra, oltre piano sottotetto parziale, allo stato composto da:

- piano terreno: spaccio aziendale, due uffici, disimpegno, un blocco ad uso spogliatoi con annessi servizi igienici e disimpegno centrale, laboratorio, due locali ad uso magazzino, centrale termica e vano compressori esterni, nonché area coperta nel cortile;

- piano sottotetto (insistente solo al di sopra del blocco ad uso spogliatoio): locale a sgombero accessibile con scala a pioli.

Si sottolinea che, in aderenza alla centrale termica ed al magazzino risulta in essere un ulteriore manufatto abusivo di modeste dimensioni (identificato con la sigla “A5” negli Elaborati Grafici – allegato n. 1 della perizia), di carattere precario, non assentito e non accatastato, costituito da pannelli in lamiera coibentati, ove al suo interno risultano installati i compressori a servizio dell'attività produttiva.

2) Capannone “B” con destinazione d'uso artigianale, elevato ad un piano fuori terra ed allo stato composto da: otto locali adibiti a deposito e disimpegno, oltre ad un ulteriore porzione di fabbricato abusivo (identificato con la sigla “B2” negli Elaborati Grafici – allegato n. 1 della perizia) compendiate un locale deposito (non assentito e non accatastato);

3) Capannone “C” ad uso deposito ed elevato ad un piano fuori terra. Tale corpo di fabbrica, benché accatastato, non risulta assentito e pertanto da considerarsi abusivo.

Il tutto, in un sol corpo, è posto alle coerenze di: mappali 367, 254, 26, 423, 33, 336 e 335, tutti del Foglio 24.

Si evidenzia quanto segue:

sulla copertura dei corpi di fabbrica “A1”, “A2” e “B1” (cfr: Elaborati Grafici – allegato n. 1 della perizia) è installato un impianto fotovoltaico di rilevanti dimensioni (198 pannelli), per una potenza pari a 41,58 kW, in Leasing, giusta il Contratto di locazione finanziaria stipulato dalla società eseguita in data 20/10/2008 e successivo Atto Integrativo stipulato in data 29/09/2022, con il quale è stata prolungata la durata del contratto di ulteriori 45 mesi, ovvero sino a fine maggio del 2029. L’energia prodotta dall’impianto viene sfruttata per l’alimentazione del compendio, nonché delle attrezzature/macchinari relativi all’attività ivi svolta dalla società eseguita; solo quella in eccesso viene riversata in rete, giusta la Convenzione sottoscritta dall’azienda eseguita con il Gestore dei Servizi Energetici. Dagli accertamenti esperiti presso l’Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare, reparto di Pinerolo (TO), non risulta trascritto, contro la società eseguita ed a favore del Leasing, alcun diritto di superficie sulle coperture per la presenza dell’impianto, nonché nessuna servitù di accesso per la manutenzione dello stesso.

L’impianto fotovoltaico risulta quindi ad oggi di proprietà di terzi e non è oggetto della presente vendita (rimettendosi all’aggiudicatario la valutazione del subentro nel contratto di leasing).

La procedura non garantisce in ogni caso il funzionamento dell’impianto, la possibilità per l’aggiudicatario di ritrarre dall’impianto alcuna utilità economica, giuridica o di mero fatto e la fattibilità del subentro nel contratto di leasing.

ATTI E CONVENZIONI

La vendita viene fatta sotto l’osservanza dei seguenti atti:

= atto di provenienza - atto di conferimento in società a rogito Notaio Marcello Rebuffo di Vigone del 12/122017 rep. n. 15153/11802, trascritto in data 02/01/2018 ai nn. 22/17.

= atto di compravendita a rogito Notaio Giancarlo Ortali di Pinerolo del 14/06/2000, rep. n. 145104/27024, trascritto in data 04/07/2000 ai nn. 4671/3421, con particolare riferimento alla parte in cui specifica che la strada corrente sul fronte ovest del terreno di pertinenza (mappale 272 del Foglio 24) è gravata da servitù di passaggio a favore di terzi.

DATI CATASTALI

Detti immobili risultano così censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cavour (TO):

- Foglio 24, particella 272, sub. 105 – via Pinerolo n. 208/A – piano T – cat. D/1 – Rendita Catastale Euro 3.190,00.

CONFORMITA' CATASTALE

Secondo quanto riferito dal nominato esperto arch. Carlo Godano (consulenza tecnica d’ufficio e suoi allegati) si rilevano discrepanze rilevanti sia rispetto allo stato assentito che allo stato di fatto.

E' stato infatti accertato che:

- le tettoie rappresentate nella Planimetria catastale sul fronte est del Capannone "B" (meglio identificate con la sigla "B3") non risultano più in essere;
- il locale laboratorio del corpo di fabbrica "A1" risulta parzialmente frazionato con delle tramezze non a tutta altezza, regolarmente assentite, giusta la Denuncia di Inizio Attività n. 31/2008 presentata in data 06.05.2008, prot. n. 6544; tuttavia, tale frazionamento non risulta rappresentato nella planimetria.

Inoltre il Capannone "C" (regolarmente accatastato), nonché le porzioni immobiliari "B2" e "A5" (non censite) risultano abusive ed allo stato non sanabili.

Pertanto vista la rappresentazione nella planimetria di manufatti censiti, ma non assentiti e non sanabili, oppure di manufatti assentiti ma non in essere, si dovrà essere necessariamente procedere all'aggiornamento catastale, anche alla luce degli interventi di rimessione in pristino o di adeguamento necessari per la regolarizzazione (perizia pag. 25)

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato.

Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile, a mezzo del custode, il quale provvederà secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c., salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario che dovrà pervenire entro il termine perentorio previsto per il versamento del saldo del prezzo.

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

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'esperto arch. Carlo Godano e suoi allegati) risulta quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

Dalle ispezioni effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Cavour (TO) si è accertata la sussistenza dei seguenti titoli abilitativi:

- Nulla Osta n. 442 rilasciato in data 31.01.1968 per la costruzione del fabbricato ad uso agricolo che si sviluppa lungo il fronte est del mappale (ora Capannone "A1");
- Licenza Edilizia n. 58/792 rilasciata in data 11.04.1975 per la costruzione del fabbricato ad uso agricolo che si sviluppa lungo il fronte ovest del mappale (ora Capannone "B1");
- Concessione Edilizia n. 113/2000 rilasciata in data 20.02.2001 per ristrutturazione, ampliamento, cambio di destinazione d'uso dei fabbricati (Capannoni "A" e "B") e per la realizzazione della recinzione sul fronte sud, nonché successive Varianti;

- l'Agibilità relativa alle opere di cui alla C.E. n. 113/2000 e successive varianti è stata attestata in data 26.09.2002;
- Denuncia di Inizio Attività n. 20/2001 presentata in data 12.04.2001, prot. n. 4525, comprensiva di Comunicazione di Fine Lavori, per la posa di serbatoio interrato per GPL;
- Permesso di Costruire n. 85/2005 rilasciato in data 26.07.2006 con relativa Comunicazione di Fine Lavori per l'allacciamento alla fognatura degli scarichi civili con condotta in pressione.
- Permesso di Costruire n. 45/2007 rilasciato in data 28.06.2007 per la realizzazione di pozzo ad uso domestico; la Dichiarazione di Fine Lavori ed il collaudo non risultano depositati;
- Denuncia di Inizio Attività n. 31/2008 presentata in data 06.05.2008, prot. n. 6544 per la realizzazione di opere interne e apertura di nuova porta nel Capannone "A1"; la Dichiarazione di Fine Lavori ed il collaudo non risultano depositati;
- Denuncia di Inizio Attività n. 40/2008 presentata in data 20.05.2008, prot. n. 7346, per l'installazione dell'impianto fotovoltaico (potenza 41,58 KW); la Dichiarazione di Fine Lavori ed il collaudo non sono stati depositati, ma l'impianto risulta regolarmente collegato alla rete, giusta la Convenzione con il GSE;
- Denuncia di Inizio Attività n. 11/2013 presentata in data 01.03.2013 , prot. n. 3111, per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso relative ai corpi di fabbrica "B1" ed "A2" (uffici), nonché per la realizzazione di due tettoie da installare sul fronte est del capannone "B", allo stato non in essere; l'attestazione di Agibilità è stata rilasciata in data 10.01.2024.

CONFORMITA' EDILIZIA

Per quanto attiene la regolarità edilizia la perizia in atti (pagg. 23-24-25), alla quale si rimanda per una descrizione dettagliata, evidenzia numerose incongruenze negli elaborati grafici, poiché quanto rappresentato come "stato di fatto" in tali elaborati, e quindi come assentito, non corrisponde tuttavia a quanto effettivamente autorizzato in precedenza.

Per quanto attiene nello specifico i beni realizzati in assenza di titolo abilitativo (identificati negli Elaborati Grafici – allegato n. 1 della perizia quali Capannone "C", tettoia "A6" ed i corpi di fabbrica "A4" e "B2") si segnala che dalla disamina del PRGC vigente si evince che il parametro della "superficie coperta" disponibile per il lotto è già stato saturato; pertanto, tali manufatti allo stato non sono sanabili e pertanto dovranno essere rimossi. Il perito segnala che, anche se puramente in linea teorica, secondo quanto previsto sempre dal PRGC vigente si riscontrerebbe la possibilità di poter regolarizzare i corpi di fabbrica realizzati abusivamente, ma tale ipotesi è subordinata all'acquisizione ed al trasferimento di altra superficie coperta dai mappali posti nelle vicinanze ed insistenti nel medesimo ambito normativo ("*DI36 – Aree produttive in zona impropria*").

Per quanto riguarda invece le ulteriori irregolarità si ritiene che le stesse siano per la maggior parte sanabili, fatto salvo il parere superiore degli organi competenti.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Limitatamente alle porzioni del Capannone “A” ad uso uffici (“A2”) e blocco a servizi (“A1” parte) è stato rilasciato l’Attestato di Prestazione Energetica n. 2018 100326 0021 (Classe Energetica “F”), redatto in data 20.04.2018 e regolarmente ricevuto dal SIPEE.

ULTERIORI PRECISAZIONI

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

La presente vendita 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 necessita di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell’immobile al momento dell’accesso da parte dell’aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per una più accurata descrizione dell’immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall’esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: € 204.000,00

OFFERTA MINIMA: € 153.000,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 3.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12.00 del 6 LUGLIO 2026 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 7 LUGLIO 2026 ore 12.00

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT 48 F 02008 01113 000107392275 presso Unicredit S.p.A.

GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net S.p.A. - www.spazioaste.it

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.

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

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

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che, per concludere la procedura di presentazione stessa, dovrà essere necessariamente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale casella di posta, dovrà essere inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di "posta elettronica certificata" dell'offerente.

La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da distinte fasi ovvero:

1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;
2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui infra);
3. invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del gestore della vendita è pubblicato il "**Manuale utente per l'invio dell'offerta**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione.

Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 ("*Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta*"), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.

Quanto a ciò si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.

Una volta inviata l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

= il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;

= in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15. Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12.00 del 6 LUGLIO 2026.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12.00 del giorno di cui sopra.

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.

A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 32/2015, deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento **non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta)** con la precisazione che nel caso in cui all'udienza di delibazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

All'offerta devono essere allegati a pena di inammissibilità i seguenti documenti:

= copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;

= copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;

= copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;

= copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;

= copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;

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

I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

Indicazioni particolari:

= se l'offerente è **minorenne**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto **incapace**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale.

= gli **avvocati** possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.. Si precisa fin d'ora che nel caso di offerta quali procuratori la procura speciale dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura speciale notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

A.4 – CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura presso Unicredit S.p.A., le cui coordinate IBAN sono: IT 48 F 02008 01113 000107392275, intestato a “ESEC. IMMOB. 283/2025 TRIB. TORINO AVV. SILVIA VIANCO”.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno ed ora di presentazione delle offerte.

Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione “Versamento cauzione” e nessun'altra indicazione.

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico nei termini indicati è causa di inammissibilità dell'offerta.

Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita, al netto di eventuali oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

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

A.5 – PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> selezionando “Pagamenti di marche da bollo digitali” e seguendo anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

A.6 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via e-mail ovvero tramite call center, ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale del gestore della vendita.

Al Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (scala C, 4° piano – stanza n. 41102 nei seguenti giorni ed orari: lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 previo necessario appuntamento telefonico al n. 011/4329609) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica e informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

E' possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

A.7 – CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al sottoscritto professionista delegato. Le attività di custodia saranno svolte dal sottoscritto professionista anche avvalendosi di ausiliari.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il professionista delegato ai seguenti recapiti recapiti: (cell. 3383345603 - e-mail avv.silviavianco@katamail), per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite dell'immobile potranno essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato **tramite la piattaforma web www.spazioaste.it, con accesso mediante credenziali da richiedere a cura della parte medesima.**

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate dal professionista delegato presso lo studio dell'avv. Erika Amerio in Torino, Corso Galileo Ferraris 123 bis. Ricevimento pubblico solo previo appuntamento da richiedersi inviando mail all'indirizzo: studiolegaleamerio@591bis.it avendo cura di indicare nome del professionista delegato e numero di procedura

B.2 – OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero al normale indirizzo di "posta elettronica certificata" utilizzato per presentare 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.

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno 7 LUGLIO 2026 alle ore 12.00.

Il professionista delegato esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle offerte.

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.

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

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base di gara, dal valore dell'offerta dichiarata migliore.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti elementi:

- 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 della presentazione dell'offerta.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente, o al migliore offerente per l'ipotesi di mancata adesione alla gara, anche qualora questi non si colleghino al portale nel giorno fissato per la vendita.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà durata di giorni 3 (tre) e avrà, quindi, **inizio il giorno 7 LUGLIO 2026 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio, il giorno 10 LUGLIO 2026**; in caso di rilancio presentato nei 3 (tre) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 3 (tre) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione) per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal gestore della vendita telematica ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione all'udienza fissata per il giorno 10 LUGLIO 2026 alle ore 12.15 e seguenti (salvo autoestensione della gara).

L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

Tutti i partecipanti riceveranno, dal gestore della vendita telematica, comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

B.3 – DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE E DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario, entro il versamento del saldo prezzo, dovrà dichiarare:

- a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;
- b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio);
- c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio (si veda il punto B.5 per il dettaglio);

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo **in unica soluzione** entro il termine indicato nell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle SPESE E DEI COMPENSI NECESSARI PER IL TRASFERIMENTO dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il relativo conteggio sarà inviato all'aggiudicatario all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per il deposito della busta telematica a partire dal quindicesimo giorno successivo all'invio da parte dell'aggiudicatario medesimo delle necessarie dichiarazioni riguardanti l'eventuale pagamento del saldo del prezzo tramite mutuo e/o delle eventuali agevolazioni fiscali per l'ottenimento dei benefici prima casa e dello stato civile. Il termine di 15 (quindici) giorni e' puramente indicativo e non vincolante per il delegato. Il tutto fatti salvi eventuali conguagli.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i cui oneri sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal sottoscritto professionista delegato.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.

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..

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al sottoscritto professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

Si segnala infine che, nel ricorrerne dei presupposti, per la presente vendita l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'imposta sul valore aggiunto da calcolarsi nella misura di legge sul prezzo di aggiudicazione.

B.5 – DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)

Ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della

responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Unitamente alla dichiarazione di cui sopra, il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica cd. antiriciclaggio di cui sopra.

B.7 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, 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 (<https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/>).

* * * *

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge:

= almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.torino.it.

Torino, 7 aprile 2026

Il professionista delegato
avv. Silvia Vianco