

TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO

Avviso di vendita

5° Esperimento

(Cartabia)

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E n. 207/2023 (riunita alla procedura R.G.E. n. 184/2024), l'avv. Angela Cardello, delegata *ex art. 591 bis c.p.c.* dal G.E. dott.ssa Anna Castellino con ordinanza del 24 marzo 2025,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi degli artt. 490, 569, 570 e 591 bis c.p.c. e dell'art. 24 D.M. 32/2015, per il giorno **2 ottobre 2026 alle ore 15:00** presso il proprio studio in Pinerolo, via Palestro n. 8, dei seguenti immobili in piena proprietà:

LOTTO 1

sito in **Sauze di Cesana, strada per Bessen Alto**, e precisamente fabbricato indipendente così composto:

- **unità immobiliare per funzioni produttive connesse alle attività agricole**, sviluppato su due piani (terreno e interrato), così composta: al piano terreno, stalla; al piano interrato, concimaia;
- **unità immobiliare** al piano interrato;
- **bene comune non censibile** su cui insistono gli immobili pignorati;

il tutto formante un sol corpo, costruito sul terreno distinto al C.T. al foglio 8, mappale 677 (*ex* 365), ente urbano, mq. 12.350; alle coerenze: mappale 345, 349, 350, 351, 482, 475, 476, 477, 473, 380, 383, 395, 394, 385, 390 e 339 del foglio 8.

Precedentemente era intervenuta variazione d'ufficio per modifica identificativo catastale in

data 20 novembre 2019 n. 255976.1/2019 (prot. TO0255976) costituita dalla soppressione della unità immobiliare al foglio 8, particella 365 e variazione d'ufficio in data 20 novembre 2019 n. 255976.2/2019 (prot. TO0255976) costituita dalla soppressione delle unità immobiliari al foglio 8, particelle 366, 367, 368, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 384, 386, 387, 388, 389, 474.

Quanto sopra risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sauze di Cesana al foglio 8, particella 677, subalterno 2 graffato al subalterno 3, strada per Bessen Alto s.n.c., piano S1-T, categoria D/10, rendita catastale € 14.968,00 (la stalla e la concimaia), a seguito di variazione d'ufficio per costituzione in data 6 ottobre 2020 n. 2838.1/2020, prot. TO0158886; al foglio 8, particella 677, subalterno 4, strada per Bessen Alto s.n.c., piano S1, categoria F/3 (i locali al piano interrato), a seguito di variazione d'ufficio per costituzione in data 6 ottobre 2020 n. 2838.1/2020, prot. TO0158886; al foglio 8, particella 677, subalterno 1, strada per Bessen Alto s.n.c., piano T, bene comune non censibile (il terreno), a seguito di variazione d'ufficio per costituzione in data 6 ottobre 2020 n. 2838.1/2020, prot. TO0158886.

Gli immobili sono pervenuti all'esecutata in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Mambretti Enrico del giorno 8 agosto 2017, rep. n. 196950/27289, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa il 6 settembre 2017 ai numeri 6394/4788.

Dalla perizia risulta che il compendio pignorato si presenta in ottimo stato manutentivo (in quanto di recente fattura), con pareti perimetrali quasi interamente rivestite in materiale ligneo (che si integrano armoniosamente con il contesto della zona) e, solo piccole porzioni a vista, in blocchi cementizi.

Il solaio di copertura è a due falde, in materiale ligneo, con manto in lamiera grecata. Durante il sopralluogo il perito ha preso atto che molti puntoni della copertura risultano pesantemente aggrediti dagli agenti atmosferici, manifestando così un principio di degrado. L'immobile si compone: al piano terreno da un'ampia stalla a stabulazione prevalentemente

fissa, con sistema di copertura ligneo a vista, pareti interamente rivestite in legno e pavimentazione in battuto cementizio; al piano interrato sono presenti i locali accessori della struttura agricola, quali: la concimaia semi-chiusa, un magazzino rimessa trattori / derrate alimentari e alcuni locali in corso di costruzione che sarebbero dovuti essere dediti all'attività casearia (dai progetti si desume locale latte, ufficio, caseificio, cantina di stagionatura). Allo stato dell'arte, detti locali non risultano terminati, quindi sono privi di tramezzature e/o di qualsivoglia rifinitura e di serramenti.

Durante il sopralluogo il perito ha preso atto della presenza degli impianti all'interno delle unità immobiliari pignorate; tuttavia, non è stato possibile accertarne il funzionamento e/o la rispondenza alle vigenti normative.

Completa la consistenza del lotto pignorato, un'ampia area montana verde (adibita a "pastorizia").

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

VINCOLI ED ONERI

L'immobile pignorato non fa parte di un condominio.

Sul compendio pignorato grava il vincolo costituito con atto a rogito Notaio Stefano De Giovanni del 16 febbraio 2018, rep. n. 22054/10467, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa il 6 marzo 2018 ai numeri 1861/1510.

Risulta, altresì, trascritta una locazione ultranovennale derivante da scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gaia Frunzio in data 9 marzo 2022, rep. 3012/2023, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa il 24 marzo 2022 ai numeri 2368/1831.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dagli accertamenti condotti dal perito sono emersi i seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione Paesaggistica n. 19/2016 del 13 settembre 2017 per realizzazione di nuova stalla (parere favorevole a condizione che le rimodulazioni del terreno previste siano realizzate con opere di ingegneria naturalistica, vengano morbidamente raccordate con la geomorfologia dei versanti limitando eccessivi e non coerenti salti di

quota, eventualmente da mitigarsi con impianti arborei);

- Provvedimento Autorizzativo Unico n. 1/2018 del 14 aprile 2018 per nuova costruzione di un fabbricato ad uso stalla;
- S.C.I.A. n. 2017/20/SC del 16 agosto 2017;
- Autorizzazione Paesaggistica Semplificata n. 34/2018 del 29 ottobre 2018;
- Scia Variante Edilizia al Provvedimento Autorizzativo Unico n. 1/2018 del 14 aprile 2018;
- Suap di Sauze di Cesana Segnalazione Certificata per l'Agibilità del 9 ottobre 2020 agibilità parziale relativamente a fine lavori parziale del giorno 11 settembre 2020 (limitatamente a stalla e concimaia).

Da un confronto *de visu* tra l'ultimo titolo abilitativo rilasciato, fornito dal Comune di Sauze di Cesana, e lo stato dei luoghi rilevato in loco durante il sopralluogo, il CTU ha riscontrato le seguenti difformità: la stalla risulta completa e funzionante, mentre la parte interrata accessoria è ancora al grezzo.

Secondo il CTU, l'intervento risulta carente di alcune opere naturalistiche, alquanto sostanziali, che differiscono i luoghi da quanto autorizzato. In particolare: comparando lo stralcio del progetto e lo stato dei luoghi risulta che a levante del manufatto il terreno avrebbe dovuto mantenere il proprio declivio naturale, andando a coprire buona parte della parete est del fabbricato. Per contro, in loco, è stato eseguito un sostanziale sbancamento onde permettere la salubrità del manufatto rurale. Inoltre, l'opera di mitigazione delle pareti non risulta completata in quanto il rivestimento ligneo non è esteso come riportato in progetto. Naturalmente, con l'ultimazione dei lavori al piano interrato, occorrerà procedere con l'esecuzione delle opere sopraindicate.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi della disciplina di cui all'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

SITUAZIONE CATASTALE E

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla perizia risulta che non si sono ravvisate divergenze planimetriche degne di nota, che possano compromettere la commercialità del bene.

L'immobile è privo di certificazione energetica, trattandosi di immobile non abitativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono occupati in virtù di un contratto di locazione ultranovennale autenticato nelle firme dal Notaio Gaia Frunzio in data 9 marzo 2022, rep. 3012/2023, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa il 24 marzo 2022 ai numeri 2368/1831, con scadenza al 9 marzo 2042, al canone di € 7.200 annui.

Si dà atto che con la relazione integrativa del 25 maggio 2026, il CTU ha precisato che il canone locativo di mercato è di € 12.000 annui. Allo stato la questione è sottoposta all'esame del GE al fine di valutare l'eventuale opponibilità del contratto alla procedura esecutiva.

TASSAZIONE I.V.A.

Si precisa che, ricorrendone i presupposti, la presente vendita sarà soggetta ad I.V.A., con le ordinarie aliquote di legge.

L'immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima redatta dal geom. Massimo Romerio in data 11 dicembre 2024, a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili, consultabile sui siti internet www.tribunale.torino.it e www.astalegale.net e sulle riviste Il Coltivatore Piemontese e Il Coltivatore Cuneese della Coldiretti.

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali. La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche.

**La vendita SENZA INCANTO avverrà mediante GARA TELEMATICA
ASINCRONA alle seguenti condizioni:**

Prezzo base: € 220.000,00;

Offerta minima: € 165.000,00;

Aumenti minimi in caso di gara: € 2.000,00.

Termine ultimo per la presentazione delle offerte telematiche: **1 ottobre 2026 ore 12:00.**

Udienza di apertura delle buste ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova udienza: **2 ottobre 2026 ore 15:00.**

Durata dell'eventuale gara: dal 2 ottobre 2026, immediatamente al termine delle operazioni di apertura delle buste, al 5 ottobre 2026, alla medesima ora dell'inizio della gara (salvo autoestensione).

Udienza dell'eventuale aggiudicazione: 5 ottobre 2026, nell'immediatezza dell'epilogo della gara.

Gestore della vendita: Astalegale.net S.p.A.

Si precisa che la gara avrà la durata di tre giorni e che eventuali modifiche del termine di durata della gara (ora di inizio e fine) saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al momento dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Per il caso in cui la vendita senza incanto, per qualsiasi motivo, si concluda senza esito positivo, il professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita con gara telematica asincrona senza incanto o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, ai sensi degli artt. 631 e 631 bis c.p.c., nonché dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita si svolgerà mediante gara telematica asincrona ai sensi dell'art. 24 del D.M.

32/2015 e le offerte dovranno essere presentate esclusivamente in via telematica a norma degli artt. 12 e 13 del medesimo decreto.

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

PERSONE FISICHE: indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione dei beni), residenza e recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette “prima casa” e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale.

SOCIETA' ED ALTRI ENTI: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società e dell'ente.

OFFERTE PLURISOGGETTIVE: Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. Il presentatore dovrà necessariamente coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da

parte degli altri offerenti, ai sensi dell'art. 12, comma 4 e 5, del D.M. 32/2015.

PARTECIPAZIONE TRAMITE MANDATARIO SPECIALE: Il presentatore e l'offerente devono coincidere, a pena di inammissibilità dell'offerta. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI 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, alla presenza delle parti, a cura del professionista delegato Avv. Angela Cardello presso il suo studio in **Pinerolo, via Palestro n. 8**.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta dovrà essere redatta mediante il Modulo web ministeriale “*Offerta Telematica*” accessibile tramite apposita funzione “*INVIA OFFERTA*” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito del portale del gestore della vendita (www.spazioaste.it), al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, potrà essere generata l'offerta telematica.

Al termine dei passaggi indicati per la presentazione dell'offerta l'offerente dovrà:

- a) firmare digitalmente l'offerta;
- b) pagare il bollo digitale sul sito <http://pst.giustizia.it> “*Pagamenti di marche da bollo digitali*”, seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta;
- c) recuperare l'offerta cliccando sullo specifico URL ed inserendo la chiave unica di accesso fornitagli dal pvp al termine della procedura;
- d) inviare una pec all'indirizzo del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it allegando “il pacchetto dell'offerta” e la marca da bollo digitale mediante apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata (previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale).

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite 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. All'offerta occorrerà allegare i documenti in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta; 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 il **1 ottobre 2026 ore 12:00**.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta.

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere l'indicazione del lotto che si intende acquistare e il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso, e quindi € 165.000,00), nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione) e l'importo versato a titolo di cauzione con la data e il numero di CRO del bonifico effettuato.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- copia della contabile del versamento della cauzione;
- la ricevuta di pagamento del bollo dovuto per legge;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (cd. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la possibilità di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere altresì allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e prima del versamento del saldo prezzo);
- se il soggetto offerente è un minorenni, dovranno essere allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale del minore e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o è sottoposto ad amministrazione di sostegno, dovranno essere allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, dovrà essere allegato il certificato CCIAA dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- se l'offerta è formulata da più persone, dovrà essere allegata copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata.

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.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata tramite bonifico

bancario sul conto corrente intestato alla procedura “N.R.G.E. 207/2023 TRIBUNALE DI TORINO”, le cui coordinate IBAN sono: **IT 87 S 02008 30755 000106861979**.

La cauzione si considererà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. Il bonifico dovrà contenere l'indicazione nella causale “versamento cauzione”. La copia della contabile del versamento eseguito dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente nel termine su indicato è causa di nullità dell'offerta. È consigliabile, pertanto, effettuare il bonifico entro i cinque giorni lavorativi precedenti il termine per la presentazione dell'offerta.

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

PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente dovrà altresì procedere al pagamento del bollo di € 16,00 dovuto per legge.

Il pagamento si effettua in modalità telematica sul sito <http://pst.giustizia.it> “*Pagamenti di marche da bollo digitali*” seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta telematica.

MODALITA' DELLA VENDITA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'offerta le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita (www.spazioaste.it) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

All'udienza, il delegato verificherà la regolarità delle offerte e darà inizio alle operazioni di

vendita.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

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

La gara, che si svolgerà con modalità telematica asincrona, avrà inizio il giorno 2 ottobre 2026 immediatamente al termine delle operazioni di apertura delle buste **e terminerà il giorno 5 ottobre 2026** alla medesima ora dell'inizio della gara (salvo autoestensione).

Eventuali modifiche del termine di durata della gara saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al momento dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

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.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

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

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

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

All'esito della gara si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata il giorno **5**

ottobre 2026 nell'immediatezza dell'epilogo della gara.

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

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro **120 giorni** dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale), ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta, decorrenti, in caso di gara tra più offerenti, dall'udienza di aggiudicazione che si terrà all'esito della gara e, in caso di unica offerta, dall'aggiudicazione all'esito dell'udienza di apertura buste.

Non saranno prese in considerazione offerte che prevedano un termine di pagamento superiore a 120 giorni. Nell'offerta si consiglia, quindi, di calcolare il termine di pagamento a decorrere dal giorno di apertura buste.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

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

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine indicato nell'offerta, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura "N.R.G.E. 207/2023 TRIBUNALE DI TORINO", le cui coordinate IBAN sono:
IT 87 S 02008 30755 000106861979.

L'immobile è gravato da mutuo fondiario, pertanto nei dieci giorni successivi all'aggiudicazione l'istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi che l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 1° settembre 1993 n. 385), nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

L'aggiudicatario che intenda profittare, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D. Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese. L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente al professionista delegato – che provvederà a riversare l'importo all'istituto mutuante – entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta), il saldo prezzo corrispondente tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione versata.

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

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario o del creditore assegnatario tutte le spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli presenti sull'immobile, quelle del trasferimento comprensive di tutte le imposte dovute, degli onorari e delle relative vulture. Il relativo conteggio dovrà essere ritirato dall'aggiudicatario a partire dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione presso lo studio del professionista delegato. L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione delle formalità.

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

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).

L'aggiudicatario è reso edotto che la mancata trasmissione della dichiarazione ed il mancato rilascio in tutto o in parte delle informazioni di cui sopra, potrà comportare, fra l'altro, la sospensione della vendita, l'omessa emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione e la revoca dell'aggiudicazione.

Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento e agli altri allegati, depositerà la dichiarazione resa dall'aggiudicatario ai sensi della normativa sopra richiamata.

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.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Salvo i casi di cui all'art. 560, comma 9, c.p.c., l'ordine di liberazione dell'immobile verrà emesso - ricorrendone i presupposti - contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento. 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 L. 28 febbraio 2020, n. 8, con spese a carico della procedura.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda esonerare il custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati").

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia all'avv. Angela Cardello con studio in Pinerolo, via Palestro n. 8 (tel. 0121.377493 – angela.cardello@gmail.com).

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

La visita dell'immobile sarà fissata nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 (esclusi i festivi) ed il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

Gli interessati hanno facoltà di contattare il custode per consultare gli atti di vendita, ricevere maggiori informazioni sull'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia pubblicato secondo le seguenti modalità:

- almeno sessanta giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia sui siti internet: www.tribunale.torino.it e www.astalegale.net;
- almeno sessanta giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita per estratto sulle riviste Il Coltivatore Piemontese e Il Coltivatore Cuneese della Coldiretti;
- almeno cinquanta giorni prima dell'udienza di vendita mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (accessibile agli indirizzi <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://pvp.giustizia.it>) dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria, secondo le specifiche tecniche consultabili sullo stesso portale.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una mail all'indirizzo

garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il *call center* attivo al numero ad addebito ripartito 848.780.013 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Per ulteriori informazioni sulle vendite giudiziarie è altresì a disposizione del cittadino il “Punto Informativo Vendite Giudiziarie” presso il Tribunale di Torino, corso Vittorio Emanuele II n. 130, ingresso al pubblico su via Giovanni Falcone, scala C, piano IV atrio, nei seguenti orari di apertura: martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 10:00 alle ore 13:00 – tel. 011.4328022. È inoltre attivo il numero verde 800.722.009 dal lunedì al venerdì dalle ore 9:30 alle ore 12:30 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute, e per quella eventuale di aggiudicazione a seguito di gara, al fine di adottare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni. Maggiori informazioni al numero 0121.377493 o all'indirizzo mail angela.cardello@gmail.com.

Pinerolo, 5 giugno 2026

Il professionista delegato

Avv. Angela Cardello