

## TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 680/2022, l'Avv. Alessandra VACCA, delegato per le operazioni di vendita dal G.E. Dott.ssa Francesca Alonzo con ordinanza di delega in data 23.03.2024, comunicata in data 26.03.2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO  
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

della piena proprietà dei seguenti immobili, suddivisi nei seguenti lotti:

**1) LOTTO N. 1**

In Comune di Pinerolo, **Stradale San Secondo n. 96:**

- Unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale denominato "Le Chiuse" costituita da locale commerciale ad uso ufficio sito al piano terra (1° fuori terra), composto da ingresso, n. 3 locali, disimpegno e servizio igienico.

La vendita viene fatta sotto l'osservanza delle norme di legge e delle disposizioni contenute nell'atto di provenienza: atto rogito Notaio Alberto Occelli di Pinerolo, in data 10.10.2011, repertorio n. 69917/39675, trascritto presso la Conservatoria di Pinerolo in data 21.10.2011 ai nn.ri 8182/5922 nonché del Regolamento di Condominio, atto Notaio Ortali del 4.07.1994 rep. 102755/19458.

La vendita inoltre viene fatta sotto l'osservanza di tutte le altre condizioni, clausole, pesi ed oneri che si intendono qui integralmente trascritti e riportati con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

L'unità immobiliare (lotto n. 1) oggetto del presente avviso è posta al piano terra, e risulta individuata all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Torino, del Comune di Pinerolo - Sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano, con i seguenti dati:

- Foglio 12, particella 134, sub. 29, cat. A/10, classe 2, vani 4,5, mq. 98, rendita €. 1.928,97, indirizzo catastale: Pinerolo, Stradale San Secondo 96, piano terra. Coerenze: fronte Via San Secondo, altre unità immobiliari a due lati, passaggio comune.

**SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE:**

In ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile, il CTU ha rilevato che gli immobili risultano sostanzialmente regolari dal punto di vista edilizio, con solamente alcune piccole varianti interne, sanabili con la presentazione di D.I.A. in sanatoria. Eventuali irregolarità potranno in ogni caso essere sanate dall'aggiudicatario dell'immobile presentando richiesta di sanatoria come previsto dall'articolo 37 del D.P.R. n. 380 del 6.06.2001 (Testo Unico in materia edilizia) e dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47 del 28.02.1985 entro centoventi (120) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Sul punto si richiama integralmente la C.T.U., alla cui lettura si rimanda.

La costruzione dell'immobile risale circa agli inizi del 1900 e presenta successive ristrutturazioni.

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore (nel caso di immobile sito in condominio) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Dalla relazione di stima emerge che l'immobile non è dotato del certificato di Prestazione Energetica.

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

#### **-TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO:**

L'immobile risulta occupato da soggetti terzi in forza di regolare contratto di locazione registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento e pertanto opponibile alla procedura esecutiva.

\*\*\*

#### **CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA (LOTTO n. 1):**

- prezzo base: **€. 73.375,00,00=;**
- offerta minima: **€. 56.531,25=;**
- cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- aumenti minimi in caso di gara **€. 1.000,00;**
- termine di presentazione delle offerte: **7 aprile 2025 ore 12:00;**
- data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute ovvero qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: **8 aprile 2025 ore 16,00** presso lo studio del Delegato in Torino, Via Napione 20, primo piano, scala B;
- data, ora e luogo e inizio operazioni di vendita: **18 aprile 2025 ore 16,00** presso lo studio del Delegato in Torino, Via Napione 20, primo piano, scala B;
- IBAN C.C. per deposito cauzione: **IT91A0326830370052956149700;**
- Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Astalegale.net S.p.a.;**
- data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **11 aprile 2025 ore 16,00** (salvo autoestensione).

\*\*\*

**2) LOTTO N. 2**

In Comune di Pinerolo, **Stradale San Secondo n. 96:**

- Unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale denominato "Le Chiuse" costituita da locale commerciale ad uso ufficio sito al piano terra (1° fuori terra), composto da n. 4 locali e servizio igienico e da una parte al piano interrato, formata da due locali di sgombero.

La vendita viene fatta sotto l'osservanza delle norme di legge e delle disposizioni contenute nell'atto di provenienza: atto rogito Notaio Alberto Occelli di Pinerolo, in data 10.10.2011, repertorio n. 69917/39675, trascritto presso la Conservatoria di Pinerolo in data 21.10.2011 ai nn.ri 8182/5922 nonché del Regolamento di Condominio, atto Notaio Ortali del 4.07.1994 rep. 102755/19458.

La vendita inoltre viene fatta sotto l'osservanza di tutte le altre condizioni, clausole, pesi ed oneri che si intendono qui integralmente trascritti e riportati con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

L'unità immobiliare (lotto n. 2) oggetto del presente avviso è posta al piano terra, e risulta individuata all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Torino, del Comune di Pinerolo - Sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano, con i seguenti dati:

- Foglio 12, particella 134, sub. 28, cat. A/10, classe 2, vani 6,5, mq. 270, rendita €. 2.786,28, indirizzo catastale: Pinerolo, Stradale San Secondo 96, p. T- S1. Coerenze: vano scala e passaggio comune, altre unità immobiliari, cortile a due lati.

**SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE:**

In ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile, il CTU ha rilevato che gli immobili risultano sostanzialmente regolari dal punto di vista edilizio, con solamente alcune piccole varianti interne, sanabili con la presentazione di D.I.A. in sanatoria. Eventuali irregolarità potranno in ogni caso essere sanate dall'aggiudicatario dell'immobile presentando richiesta di sanatoria come previsto dall'articolo 37 del D.P.R. n. 380 del 6.06.2001 (Testo Unico in materia edilizia) e dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47 del 28.02.1985 entro centoventi (120) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Sul punto si richiama integralmente la C.T.U., alla cui lettura si rimanda.

La costruzione dell'immobile risale circa agli inizi del 1900 e presenta successive ristrutturazioni.

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore (nel caso di immobile sito in condominio) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella

valutazione dei beni. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Dalla relazione di stima emerge che l'immobile non è dotato del certificato di Prestazione Energetica.

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

#### **-TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO:**

L'immobile risulta occupato da soggetti terzi in forza di regolare contratto di locazione registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento e pertanto opponibile alla procedura esecutiva.

\*\*\*

#### **CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA (LOTTO n. 2):**

- prezzo base: €. **139.500,00=;**
- offerta minima: €. **104.625,00=;**
- cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- aumenti minimi in caso di gara €. **1.000,00;**
- termine di presentazione delle offerte: **7 aprile 2025 ore 12:00;**
- data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute ovvero qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: **8 aprile 2025 ore 16,00** presso lo studio del Delegato in Torino, Via Napione 20, primo piano, scala B;
- data, ora e luogo e inizio operazioni di vendita: **8 aprile 2025 ore 16,00** presso lo studio del Delegato in Torino, Via Napione 20, primo piano, scala B;
- IBAN C.C. per deposito cauzione: **IT91A0326830370052956149700;**
- Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Astalegale.net S.p.a.;**
- data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **11 aprile 2025 ore 16,00** (salvo autoestensione).

\*\*\*

#### **3) LOTTO N. 3**

In Comune di Pinerolo, **Stradale San Secondo n. 96:**

- Unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale denominato "Le Chiuse" costituita da locale commerciale ad uso ufficio sito al piano primo (2° fuori terra), composto da n. 3 locali, ripostiglio e servizio igienico.

La vendita viene fatta sotto l'osservanza delle norme di legge e delle disposizioni contenute nell'atto di provenienza: atto rogito Notaio Alberto Occelli di Pinerolo, in data 10.10.2011, repertorio n. 69917/39675, trascritto presso la Conservatoria di Pinerolo in data 21.10.2011 ai nn.ri 8182/5922 nonché del Regolamento di Condominio, atto Notaio Ortali del 4.07.1994 rep. 102755/19458.

La vendita inoltre viene fatta sotto l'osservanza di tutte le altre condizioni, clausole, pesi ed oneri che si intendono qui integralmente trascritti e riportati con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**



L'unità immobiliare (lotto n. 3) oggetto del presente avviso è posta al piano primo, e risulta individuata all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Torino, del Comune di Pinerolo - Sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano, con i seguenti dati:

- Foglio 12, particella 134, sub. 15, cat. A/10, classe 2, vani 6, mq. 177, rendita €. 2.571,96, indirizzo catastale: Pinerolo, Stradale San Secondo 96, piano primo. Coerenze: vano scala, altre unità immobiliari del fabbricato, affaccio su cortile comune a tre lati.

#### **SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE:**

In ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile, il CTU ha rilevato che gli immobili risultano sostanzialmente regolari dal punto di vista edilizio, con solamente alcune piccole varianti interne, sanabili con la presentazione di D.I.A. in sanatoria. Eventuali irregolarità potranno in ogni caso essere sanate dall'aggiudicatario dell'immobile presentando richiesta di sanatoria come previsto dall'articolo 37 del D.P.R. n. 380 del 6.06.2001 (Testo Unico in materia edilizia) e dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47 del 28.02.1985 entro centoventi (120) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Sul punto si richiama integralmente la C.T.U., alla cui lettura si rimanda.

La costruzione dell'immobile risale circa agli inizi del 1900 e presenta successive ristrutturazioni.

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore (nel caso di immobile sito in condominio) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Dalla relazione di stima emerge che l'immobile non è dotato del certificato di Prestazione Energetica.

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

#### **-TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO:**

L'immobile era occupato da soggetti terzi in forza di regolare contratto di locazione registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, tuttavia è stato rilasciato dal conduttore nel gennaio 2024 e pertanto ad oggi è libero.

\*\*\*

#### **CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA (LOTTO n. 3):**

- prezzo base: €. **125.450,00=**;
- offerta minima: €. **94.087,50=**;
- cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- aumenti minimi in caso di gara €. **1.000,00**;
- termine di presentazione delle offerte: **7 aprile 2025 ore 12:00**;
- data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute ovvero qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: **8 aprile 2025 ore 16,00** presso lo studio del Delegato in Torino, Via Napione 20, primo piano, scala B;
- data, ora e luogo e inizio operazioni di vendita: **8 aprile 2025 ore 16,00** presso lo studio del Delegato in Torino, Via Napione 20, primo piano, scala B;
- IBAN C.C. per deposito cauzione: **IT91A0326830370052956149700**;
- Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Astalegale.net S.p.a.**;
- data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **11 aprile 2025 ore 16,00** (salvo autoestensione).

\*\*\*

#### 4) LOTTO N. 4

In Comune di Pinerolo, **Stradale San Secondo n. 96**:

- Unità immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale denominato "Le Chiuse" costituita da immobile ad uso abitativo ovvero come tale accatastato ma utilizzato come locale commerciale sito al piano terzo (4° fuori terra), composto da n. 3 locali e servizio igienico.

La vendita viene fatta sotto l'osservanza delle norme di legge e delle disposizioni contenute nell'atto di provenienza: atto rogito Notaio Alberto Occelli di Pinerolo, in data 10.10.2011, repertorio n. 69917/39675, trascritto presso la Conservatoria di Pinerolo in data 21.10.2011 ai nn.ri 8182/5922 nonché del Regolamento di Condominio, atto Notaio Ortali del 4.07.1994 rep. 102755/19458.

La vendita inoltre viene fatta sotto l'osservanza di tutte le altre condizioni, clausole, pesi ed oneri che si intendono qui integralmente trascritti e riportati con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L'unità immobiliare (lotto n. 4) oggetto del presente avviso è posta al piano terzo, e risulta individuata all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Torino, del Comune di Pinerolo - Sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano, con i seguenti dati:

- Foglio 12, particella 134, sub. 27, cat. A/3, classe 4, vani 7, mq. 181, rendita €. 723,04, indirizzo catastale: Pinerolo, Stradale San Secondo 96, piano terzo. Coerenze: vano scala, altre unità immobiliari del fabbricato, affaccio su cortile comune a tre lati.

#### SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE:

In ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile, il CTU ha rilevato che gli immobili risultano sostanzialmente regolari dal punto di vista edilizio, con solamente alcune piccole varianti interne, sanabili con la presentazione di D.I.A. in sanatoria. Eventuali irregolarità potranno in ogni caso essere sanate dall'aggiudicatario dell'immobile presentando richiesta di sanatoria come previsto dall'articolo 37 del D.P.R. n. 380 del 6.06.2001 (Testo Unico in materia edilizia) e dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47 del 28.02.1985 entro centoventi (120) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Sul punto si richiama integralmente la C.T.U., alla cui lettura si rimanda.

La costruzione dell'immobile risale circa agli inizi del 1900 e presenta successive ristrutturazioni.

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore (nel caso di immobile sito in condominio) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Dalla relazione di stima emerge che l'immobile non è dotato del certificato di Prestazione Energetica.

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

#### **-TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO:**

L'immobile era occupato da soggetti terzi in forza di regolare contratto di locazione registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, tuttavia è stato rilasciato dal conduttore nel gennaio 2024 e pertanto ad oggi è libero.

\*\*\*

#### **CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA (LOTTO n. 4):**

- prezzo base: **€. 107.450,00=;**
- offerta minima: **€. 80.587,50=;**
- cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- aumenti minimi in caso di gara **€. 1.000,00;**
- termine di presentazione delle offerte: **7 aprile 2025 ore 12:00;**
- data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute ovvero qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: **8 aprile 2025 ore 16,00** presso lo studio del Delegato in Torino, Via Napione 20, primo piano, scala B;
- data, ora e luogo e inizio operazioni di vendita: **8 aprile 2025 ore 16,00** presso lo studio del Delegato in Torino, Via Napione 20, primo piano, scala B;
- IBAN C.C. per deposito cauzione: **IT91A0326830370052956149700;**
- Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Astalegale.net S.p.a.;**
- data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **8 aprile 2025 ore 16,00** (salvo autoestensione).

\*\*\*

**3) LOTTO N. 5**

In Comune di Pinerolo, **Stradale San Secondo n. 96:**

- N. 2 particelle di terreno formanti un unico appezzamento, poste nelle vicinanze del fabbricato di cui ai precedenti lotti.

La vendita viene fatta sotto l'osservanza delle norme di legge e delle disposizioni contenute nell'atto di provenienza: atto rogito Notaio Alberto Occelli di Pinerolo, in data 10.10.2011, repertorio n. 69917/39675, trascritto presso la Conservatoria di Pinerolo in data 21.10.2011 ai nn.ri 8182/5922 nonché del Regolamento di Condominio, atto Notaio Ortali del 4.07.1994 rep. 102755/19458.

La vendita inoltre viene fatta sotto l'osservanza di tutte le altre condizioni, clausole, pesi ed oneri che si intendono qui integralmente trascritti e riportati con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

L'unità immobiliare (lotto n. 5) oggetto del presente avviso è posta al piano primo, e risulta individuata all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Torino, del Comune di Pinerolo - Sezione Nuovo Catasto Terreni, con i seguenti dati:

- Foglio 12, particella 444, seminativo, cl. 1, mq. 2.237 - R.D. € 21,95 - R.A. € 16,75;
- Foglio 12, mappale 447, seminativo, cl. 1, mq. 59 - R.D. € 0,56 - R.A. € 0,44;

Coerenze: particelle 445-446-461-118-89-169, svincolo stradale.

**SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE:**

I terreni sono formati da due particelle di terreno per una complessiva superficie catastale di mq. 2.349, che formano un unico corpo ed esattamente dalla particella n. 444 di mq. 2.237 e dalla particella n. 447 di mq. 112, che di fatto costituisce una piccola protuberanza a triangolo della particella 444. La particella 447 catastalmente è suddivisa in porzione AA a seminativo ed in porzione AB a prato irriguo. Le particelle si trovano in prossimità del fabbricato precedentemente descritti, hanno giacitura pianeggiante, forma quasi rettangolare e al momento del sopralluogo si presentavano incolti e privi di alberi, posti ai piedi della rampa stradale che scavalca la strada Pinerolo-Sestriere.

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore (nel caso di immobile sito in condominio) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**



Dal CDU risulta che le particelle 444 e 447 del foglio 12 ricadono in area "F8" tavola "I" destinata ad "attrezzature sportive e polifunzionali pubbliche e private" con un rapporto di copertura del 25% ed altezza massima di mt. 12, soggette a piano particolareggiato. Nel concreto, allo stato attuale, non risulta vi sia possibilità edificatoria a se stante, tenuto anche conto delle limitazioni imposte dalla distanza da osservare dalla strada.

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

**-TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO:**

L'immobile ad oggi è libero.

\*\*\*

**CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA (LOTTO n. 5 terreni):**

- prezzo base: €. 6.750,00=;
- offerta minima: €. 5.062,50=;
- cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- aumenti minimi in caso di gara €. 1.000,00;
- termine di presentazione delle offerte: **7 aprile 2025 ore 12:00;**
- data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte pervenute ovvero qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita: **8 aprile 2025 ore 16,00** presso lo studio del Delegato in Torino, Via Napione 20, primo piano, scala B;
- data, ora e luogo e inizio operazioni di vendita: **8 aprile 2025 ore 16,00** presso lo studio del Delegato in Torino, Via Napione 20, primo piano, scala B;
- IBAN C.C. per deposito cauzione: **IT91A0326830370052956149700;**
- Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Astalegale.net S.p.a.;**
- data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **11 aprile 2025 ore 16,00** (salvo autoestensione).

\*\*\*

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

\*\*\*

**CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE**

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

**Ogni lotto viene venduto separatamente dagli altri, pertanto, nel caso in cui si intenda partecipare alla vendita per più lotti dovrà essere presentata un'offerta per ciascun lotto.**

L'offerta deve essere presentata in via telematica personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante di società. **Persone fisiche:** indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta

dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa" e 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. **Società e altri enti:** denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. **Allegare all'offerta:** copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

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

#### **LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, oppure in collegamento telematico o videoconferenza con le parti mediante programmi in dotazione delle parti oppure con note scritte secondo le modalità di cui al protocollo del 10.04.2020 (ex art. 83, comma 7, lettera h D.L. 18/2020) per la trattazione delle udienze di esecuzione, a cura del Professionista delegato Avv. Alessandra VACCA al seguente indirizzo: Torino, Via G.F. Napione 20, scala B, piano 1°. A al proposito si invitano il creditore precedente e gli intervenuti a contattare il Delegato qualche giorno prima dell'udienza al fine di concordare le modalità di partecipazione all'udienza.

#### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE**

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale 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: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

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.

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12:00 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non

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

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

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

**Stante le disposizioni della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torino si precisa che a pena di inammissibilità dell'offerta, il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente; in caso di offerta formulata da più persone il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15.**

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

#### **Contenuto dell'offerta**

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione.

#### **Versamento della cauzione**

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso e quindi non inferiore ad Euro **56.531,25** per il lotto n. 1, ad €. **104.625,00** per il lotto n. 2, ad €. **94.087,50** per il lotto n. 3, ad €. **80.587,50** per il lotto 4, ad €. **5.062,50** per il lotto n. 5) deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, iban: **IT91A0326830370052956149700**, presso Banca Sella S.p.A.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte (**7 aprile 2025 ore 12,00**). Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell'offerta.

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

#### **Pagamento del bollo**

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge 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 utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC

del Ministero.

### **Assistenza e informazioni**

Per ricevere assistenza tecnica l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) o al call center al numero 848.780013.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (martedì mercoledì e giovedì dalle 10:00 alle 13:00) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per:

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

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

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](http://www.spazioaste.it)) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle 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, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal Professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà inizio il giorno **8 aprile 2025 alle ore 16,00** al termine dell'esame delle buste telematiche e terminerà il giorno **11 aprile 2025 alle ore 16,00**; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via **automaticamente di tre minuti** decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione).

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 telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al **11 aprile 2025 alle ore 16,00**.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro il termine da lui indicato nella domanda se inferiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, diversamente è tenuto al rispetto del termine di legge di giorni 120.

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

### **ISTANZE DI ASSEGNAZIONE**



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

#### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, e precisamente nel termine di 120 giorni - o nel termine inferiore eventualmente indicato in offerta - decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo iban già indicato per la cauzione (IBAN C.C.: **IT91A0326830370052956149700**, ut supra). Ai fini della tempestività varrà la data di accredito sul conto corrente della procedura.

In caso di mutuo fondiario, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi che l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà). L'aggiudicatario che intenda profittare, ai sensi dell'art 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese. L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente al Professionista delegato - che provvederà a riversare l'importo all'Istituto mutuante - entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese.

**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.**

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

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

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

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

Tutte le informazioni relative all'immobile posto in vendita sono reperibili senza spese presso lo studio del Delegato, presso il Custode, presso il **Punto Informativo Vendite Giudiziarie**, presso il Tribunale di Torino, C.so Vittorio Emanuele II n. 130 - Torino, ingresso su Via Giovanni Falcone, scala C - piano IV - ATRIO - nei seguenti orari: martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 10,00 alle ore 13,00.

#### **FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO**

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

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

#### **CUSTODIA**

E' nominato custode il sottoscritto delegato alla vendita Avv. Alessandra VACCA, contattabile ai seguenti recapiti mail: [alessandravacca1975@gmail.com](mailto:alessandravacca1975@gmail.com), telefono: 338.9139721. Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Si precisa, in ogni caso, che le visite richieste dagli interessati potranno essere fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9,00 alle ore 19,00 e il sabato dalle ore 9,00 alle ore 13,00, previo accordo con il custode.

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

#### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima della vendita;
- 2] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte in forma integrale e per estratto unitamente alla perizia in atti sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ;

\*\*\*

#### **DISPONE**

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza (8.04.2025 ore 16,00) di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute, e per l'udienza di incanto al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Si comunichi a: Avv.ti Giovanni Celona, Guido Bianchetti e Alessandro Fulcheri:

[giovannibattistacelona@pec.ordineavvocatitorino.it](mailto:giovannibattistacelona@pec.ordineavvocatitorino.it),

[guidobianchetti@pec.ordineavvocatitorino.it](mailto:guidobianchetti@pec.ordineavvocatitorino.it),

[alessandrofulcheri@pec.ordineavvocatitorino.it](mailto:alessandrofulcheri@pec.ordineavvocatitorino.it),

Avv. Luigi Giulio: [luigigiulio.giulinirichard@pecordineavvocatisaluzzo.it](mailto:luigigiulio.giulinirichard@pecordineavvocatisaluzzo.it),

Avv. Andrea Bonato: [andreabonato@pec.ordineavvocatitorino.it](mailto:andreabonato@pec.ordineavvocatitorino.it),

Avv. Paolo Bolley: [avvpaolobolley@pec.ordineavvocatipinerolo.it](mailto:avvpaolobolley@pec.ordineavvocatipinerolo.it),

ed a [esecuzioni.immobiliari.tribunale.torino@giustiziacert.it](mailto:esecuzioni.immobiliari.tribunale.torino@giustiziacert.it)

Torino, 24 gennaio 2025

Il Professionista delegato

Avv. Alessandra VACCA