

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 978/2024**, il Professionista dott. Avv. Alberto Frasca, delegato dal G.E. dr.ssa Maria Vittoria Chiavazza, con ordinanza di delega in data 18 maggio 2026,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

della seguente pluralità di beni immobili, **in piena proprietà**, costituiti in

LOTTO UNICO

in Comune di None (TO), Località Cascinetta Ronza n. 8, compendio costituito da fabbricati residenziali, strutture rurali e terreni agricoli, ubicati in zona rurale in area agricola, con la precisazione che gli immobili ad uso residenziale e strumentale sono indissolubilmente legati ai terreni e, precisamente:

A) appartamento al piano terra e primo, ristrutturato per il 75%, della superficie commerciale di mq. 210,90, denominato corpo A, composto da zona giorno, bagno, ingresso, locale di sgombero e locale tecnico al piano terra; n. 3 camere, locale di sgombero e bagno al piano primo.

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli fuori terra, dal piano terra al piano primo.

Piano Terra: l'ingresso avviene tramite un disimpegno che serve la zona giorno, concepita come un unico ambiente che integra cucina e soggiorno. Questo piano include inoltre un bagno e un ulteriore disimpegno da cui si accede alla scala interna che conduce al piano superiore.

Piano Primo: il piano superiore, raggiungibile tramite la scala interna, è composto da un disimpegno, una camera da letto e un locale di sgombero. Una porzione immobiliare adiacente, evidenziata in colore "violetto" nella planimetria allegata alla CTU "*Stato in data del sopralluogo*", si presenta allo stato grezzo, priva di serramenti e con lavorazioni in corso. Questa sezione, attualmente composta da due camere e un bagno, è accessibile tramite una scala indipendente dal piano terra.

Si precisa che, secondo il progetto allegato alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 1/2023, è previsto che questa porzione venga scorporata dal Corpo A, per essere accorpata all'adiacente Corpo B, con l'obiettivo di ampliarne la superficie. Allo stato attuale, tuttavia, la porzione in questione risulta semplicemente indipendente dal Corpo A, mantenendo un proprio accesso autonomo.

B) appartamento al piano terra e primo, ristrutturato per il 95%, della superficie commerciale di mq. 146,90, denominato Corpo B, composto da soggiorno, bagno, lavanderia, cucina e cantina al piano terra; n. 2 camere al piano primo.

Piano Terra: comprende un soggiorno con una scala interna che conduce al piano superiore e una cucina. Dalla cucina si accede a una cantina e, attraverso un disimpegno, a un bagno e a una lavanderia.

Piano Primo: è composto da due camere da letto, raggiungibili tramite la scala interna del soggiorno.

Si precisa che l'immobile si presenta incompleto rispetto al progetto allegato alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 1/2023. Secondo tale progetto, l'assetto planimetrico attuale sarebbe soggetto a modifica per integrare una parte del piano primo dell'unità immobiliare adiacente.

In particolare, era prevista la rimozione della scala interna presente nel soggiorno del Corpo B. L'accesso al piano primo avverrebbe invece tramite la scala esistente tra le due unità immobiliari. L'intervento prevederebbe inoltre l'annessione di alcuni locali del piano primo dell'unità f.8 part. 39 sub. 3.

C) appartamento al piano terra libero su tutti i fronti, della superficie commerciale di mq. 94,00, destinata ad abitazione del custode, composto da soggiorno con zona cucina, due camere e bagno. L'immobile è caratterizzato da una pianta regolare e si sviluppa su un unico livello. L'accesso avviene direttamente nella zona giorno, che integra cucina e area living. Composizione Interna: Zona Giorno: un open space con angolo cottura. Zona Notte: due camere da letto. Servizi: un bagno, accessibile tramite un disimpegno (antibagno) dalla zona giorno.

D) immobili denominati in C.T.U. azienda agraria (con la precisazione che la presente esecuzione immobiliare afferisce unicamente ai beni immobili e non comporta la vendita dell'attività d'impresa in essi beni esercitata, né dei beni mobili ad essa strumentali) della superficie commerciale di mq. 7.979,00, costituenti un complesso eterogeneo di fabbricati strumentali all'attività d'impresa in essi esercitata, realizzati in epoche diverse (dal 1900 al 2011), tutti siti al piano terreno e, precisamente: stalla (mq. 1.488), sala mungitura (mq. 156), vasca liquami (mq. 191), silos a trincea (mq. 1.470), tettoia pesante (mq. 720), ricovero mezzi agricoli (mq. 471), ricovero scorte (mq. 815), tettoia chiusa (mq. 183), magazzino (mq. 178), ufficio (mq. 32). Si segnala altresì la presenza di manufatti non autorizzati (tettoie, magazzini, silos a torre).

Il compendio, nel suo insieme, presenta uno stato di manutenzione eterogeneo (buono/ottimo), strettamente legato all'epoca di costruzione e alla destinazione d'uso dei singoli corpi di fabbrica. Il complesso è dotato degli impianti essenziali per l'attività produttiva a destinazione zootecnica, situata in zona agricola (elettrico, idrico).

L'accesso alla proprietà avviene tramite la viabilità locale. Il contesto è tipicamente rurale, caratterizzato da terreni agricoli coltivati e da altri insediamenti produttivi delocalizzati in sito.

E) terreno di pertinenza ai subalterni 3, 4, 13 e 14 (innanzi individuati ai capi A-B-C-D), pianeggiante, della superficie commerciale di **mq. 8.499,00**, costituente la corte rurale a servizio di tutte le unità immobiliari presenti, con funzione di area di manovra e di accesso. Orografia pianeggiante. Trattasi di un'ampia corte rurale che funge da fulcro distributivo per l'intero aggregato edilizio. Si configura come uno spazio aperto, con pavimentazione prevalentemente in battuto di ghiaia e parzialmente asfaltata nelle zone di maggior transito, idonea a sopportare il passaggio e la manovra di mezzi agricoli, anche pesanti. Esso costituisce un elemento essenziale e strumentale per l'attività produttiva svolta nel compendio D/10 (la cosiddetta azienda agricola, capo D), garantendo l'accesso funzionale alla stalla, ai ricoveri attrezzi, ai silos e alle altre strutture aziendali. Oltre a questa funzione primaria, l'area garantisce altresì l'accesso pedonale e carrabile alle unità abitative sopra identificate (capi A, B e C).

F) terreni agricoli, in Località Cascinetta Ronza n 8, della superficie commerciale complessiva di mq. 198.619,00 con orografia pianeggiante, e sistemazioni agrarie a Seminativo Classe 3 e meglio: (f.1) foglio 8 particella 3 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 146778, reddito agrario 833,85 €, reddito dominicale 1.288,68 €, derivante da Impianto meccanografico del 01/12/1976.

Coerenze: f. 5 map. 120, f. 5 map. 121, f. 8 map. 27, f. 8 map. 34, f. 8 map. 42, f. 8 map. 43, f.8 map. 39, f. 8 map. 52, f. 8 map. 4, Strada Vicinale da None a Beinasco (via San Ponzio);

(f.2) foglio 8 particella 4 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe seminativo 3, superficie 1200, reddito agrario 6,82 €, reddito dominicale 10,54 €, derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 16/03/2007 Pratica n. TO0223879 in atti dal 16/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 64517.1/2007).

Coerenze: f. 8 map. 3, f.8 map.52, Strada Vicinale da None a beinasco (via San Ponzio);

(f.3) foglio 8 particella 52 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 48899, reddito agrario 277,80 €, reddito dominicale 429,32 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 29/07/2011 Pratica n. TO0556042 in atti dal 29/07/2011 presentato il 28/07/2011 (n. 556042.1/2011).

Coerenze: f. 8 map. 4, f. 8 map. 3, f. 8 map. 39, Strada Vicinale da Volvera a Moncalieri (via San Ponzio), Strada Vicinale da None a Beinasco (via San Ponzio);

(f.4) foglio 8 particella 42 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 1742, reddito agrario 9,90 €, reddito dominicale 15,29 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 08/05/2009 Pratica n. TO0271567 in atti dal 08/05/2009 (n. 271567.1/2009).

Coerenze: f. 8 map. 34, f. 8 map. 39, f. 8 map. 43, f.8 map. 3.

G) terreno agricolo, in Località Cascinetta Ronza n 8, della superficie commerciale di mq. 242,00, con orografia pianeggiante e sistemazioni agrarie a Pascolo Classe 1 e meglio:

foglio 8 particella 4 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe pascolo 1, superficie 242, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,44 €, derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 16/03/2007 Pratica n. TO0223879 in atti dal 16/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 64517.1/2007).

Coerenze: f. 8 map. 3, f.8 map.52, Strada Vicinale da None a Beinasco (via San Ponzio).

H) terreno agricolo in Località Cascinetta Ronza n 8, della superficie commerciale di mq. 2.985,00 con orografia pianeggiante, e sistemazioni agrarie a Seminativo Arborato Classe 3 e meglio:

foglio 8 particella 55 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arboreo 3, superficie 2985, reddito agrario 16,96 €, reddito dominicale 26,21 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 29/07/2011 Pratica n. TO0556042 in atti dal 29/07/2011 presentato il 28/07/2011 (n. 556042.1/2011).

I) terreno agricolo in Località Cascinetta Ronza n 8, della superficie commerciale di mq. 23.741,00, con orografia pianeggiante, e sistemazioni agrarie a Seminativo Arborato Classe 3 e meglio:

foglio 10 particella 20 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 23741, reddito agrario 134,87 €, reddito dominicale 208,44 €, derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2007 Pratica n. TO0887533 in atti dal 14/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 187987.1/2007).

Coerenze: Strada Vicinale da Volvera a Moncalieri (via San Ponzio), Canale Gora del Mulino, f. 10 map.23, f. 10 map. 83, f. 10 map.22, f. 10 map. 19, f. 7 map. 50.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di None (TO) come segue:

A) Appartamento censito al Catasto Fabbricati: Foglio 8, Particella 39 sub. 3, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 383,47 indirizzo catastale: LOCALITA' CASCINETTA RONZA n. 8, piano: T-1, derivante da variazione toponomastica del 25/11/2014, pratica n. to0487663 in atti dal 25/11/2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 364434.1/2014);

B) Appartamento censito al Catasto Fabbricati: foglio 8 particella 39 Sub. 4 Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 121 mq, Rendita € 278,89 indirizzo catastale: LOCALITA' CASCINETTA RONZA n. 8, piano: T-1, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.;

C) Appartamento censito al Catasto Fabbricati: Foglio 8 particella 39 sub. 13 categoria A/3, classe 2, consistenza 94 mq, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CASCINETTA RONZA n. 8, piano: T, derivante da variazione modifica identificativo del 20/08/2025 pratica n. to0360053 in atti dal 21/08/2025 variazione per modifica identificativo (n. 360053.1/2025);

D) Azienda Agraria censita al Catasto Fabbricati: Foglio 8 particella 39 sub. 14 categoria D/10, rendita 13.165,20 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CASCINETTA RONZA n. 8, piano: T,

derivante da variazione del 21/08/2025 pratica n. TO0361012 in atti dal 22/08/2025 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n.361012.1/2025), classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).

Per i terreni di cui ai capi F, G, H e I si fa richiamo integrale ai dati già inseriti nella singola descrizione.

CONFORMITÀ CATASTALE

Dalla documentazione in atti (Consulenza Estimativa Giudiziaria redatta dall'esperto Geom. Stefano Mosso) risulta quanto segue:

In riferimento al F.8 n.39 Sub. 13, l'immobile risulta conforme.

In riferimento al F.8 n.39 Sub. 3, Sub. 4 e sub.14 corpo H, a seguito dei lavori in corso (S.C.I.A. n. 1/2023), le unità risultano difformi da quanto dichiarato in catasto. Le difformità sono regolarizzabili mediante aggiornamento catastale al solo Catasto Urbano. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: prestazione professionale € 1.200,00 + diritti di segreteria € 210,00. Tempi: 15 gg. Le difformità riscontrate sono interamente sanabili; la sanatoria non comporterà aggiornamento catastale, già effettuato nel corso della presente procedura.

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 abitativi risultano occupati dal debitore esecutato e dal Suo nucleo familiare con cui sono stati sottoscritti due contratti transattivi di locazione temporanea, redatto in aderenza alle Istruzioni generali di custodia rese dall'Ecc.mo Tribunale di Torino; tali ***contratti cesseranno di diritto con l'emissione del decreto di trasferimento del bene*** o con il provvedimento del G.E. che dichiarerà l'estinzione o definizione anticipata del processo esecutivo.

Si ritiene opportuno segnalare che gli immobili ed i terreni pignorati costituiscono un grande complesso dedicato all'attività agricola che viene condotta dall'azienda stessa del debitore esecutato, con la presenza, all'interno, di stalle per l'allevamento e con presenza di animali.

Il giudice dell'esecuzione ordinerà la liberazione dell'immobile con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c.. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Dalla documentazione in atti (Consulenza Estimativa Giudiziaria redatta dall'esperto Geom. Stefano Mosso) risulta che il corpo abitativo è costruito a partire nel 1900.

Il CTU ha eseguito un rilievo topografico al fine di regolarizzare la mappa terreni e la corretta identificazione del u.i.u. precedentemente identificata al C.U. f. 8 particella 39 subalterno 5, in quanto, da una verifica effettuata dell'ufficio territorio è risultata non corrispondente allo stato dei luoghi. Tale operazione ha comportato la necessità di fondere la particella 39 con la particella 43, il che ha portato alla necessità della modifica dell'identificativo catastale all'urbano dell'u.i.u. al f. 8 part. 43 col nuovo identificativo al C.U. f. 8 part. 39 sub. 13.

Il corretto rilevamento dei corpi di fabbrica, delle tettoie, dei silos a torre e vasche per liquami ha permesso di sopprimere l'u.i.u. al f. 8 part. 39 sub. 5 (erroneamente rappresentata) e costituire la nuova u.i.u. al F.8 part. 39 subalterno 14 completo delle strutture mancanti.

PRATICHE EDILIZIE PRINCIPALI:

- Concessione Edilizia n. 105/1983: rifacimento fabbricato rurale (tettoia ricovero macchine).
- Concessione Edilizia n. 52/1985: nuova stalla, silos a trincea, concimaia e tettoia. Successivamente soggetti a modifiche autorizzate.
- Concessione edilizia n. 17/87 e successive varianti, per lavori di creazione e chiusura di tettoia ad uso agricolo, presentata il 19/02/1988 con il n. 1500 di protocollo, rilasciata il 29/04/1988 con il n. 17 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a F. 8 part. 8 - Creazione tettoia chiusa al C.U. F. 8 part.39 sub. 14 corpo H parziale.
- Concessione edilizia N. Pratica n. 66/89, per lavori di nuova costruzione rurale uso stalla, presentata il 05/06/1989 con il n. 6003 di protocollo, rilasciata il 15/06/1989 con il n. 66 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a F. 8 part. 5, 8, 7 - Costruzione stalla superato dalle pratiche successive.
- Concessione edilizia N. Pratica n. 84/89 e successive varianti, per lavori di nuova costruzione rurale uso Stalla bovini e sala mungitura, presentata il 28/06/1989 con il n. 7044 di protocollo, rilasciata il 15/09/1989 con il n. 84 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a F. 8 part. 5, 7, 8 - Creazione della stalla al C.U. F. 8 part. 39 sub. 14 corpo D2, di sala mungitura D4, di vasca liquami A, creazione di silos a trincea. Il progetto prevedeva un recinto esterno tra la stalla e il silos a trincea, oggi questo spazio è stato coperto con tettoia leggera identificando il corpo D1 del sub. 14 della part. 39 al f. 8.
- Concessione edilizia N. Pratica n. 134/90, per lavori di Realizzazione di nuova recinzione, presentata il 27/10/1990 con il n. 10659 di protocollo, rilasciata il 05/02/1991 con il n. 134 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Creazione della recinzione a Nord della part. 39 del f.8 e ad Est dello stesso, il resto è variato con le pratiche successive.
- Autorizzazione edilizia N. Pratica n. 63A/92, per lavori di Installazione bombolone GPL su battuto di cemento e recinzione, presentata il 06/05/1992 con il n. 4889 di protocollo, rilasciata il 01/06/1992 con il n. 63A/92 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a F. 8 part. 25 - Installazione di serbatoio GPL per fornitura del gas alle u.i.a. al C.F. F. 8 part. 39 sub. 3, 4, 12 (il sub. 12 è un B.C.N.C. destinato

a centrale termica). Allo stato del sopralluogo il serbatoio risulta difforme dall'autorizzato in quanto interrato e non su battuto.

- Concessione edilizia N. Pratica n. 52/95, per lavori di Nuova tettoia ad uso agricolo e nuovo silos a trincea per trinciato di mais, presentata il 03/07/1995 con il n. 8315 di protocollo, rilasciata il 22/02/1996 con il n. 52 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a F. 8 part. lle 5, 7, 8 - Creazione della tettoia al C.U. F. 8 part.39 sub. 14 corpo M, modifiche al corpo G superate da pratiche successive. Difformità rispetto all'esistente della tettoia (corpo M), la superficie coperta è minore rispetto alla licenziata.

- Autorizzazione edilizia N. Pratica n. 40A/00, per lavori di Manufatti in cemento per irrigazione, presentata il 14/06/2000 con il n. 7931 di protocollo, rilasciata il 31/05/2001 con il n. 40A/2000 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a F. 8 part. 3, 4, 5 - creazione di canale irriguo.

- Permesso di costruire (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) N. Pratica n. 40/02 - SUAP 236/02, per lavori di Realizzazione di nuovo fabbricato ad uso ricovero macchine agricole, presentata il 13/06/2002 con il n. 7765 di protocollo, rilasciata il 19/02/2002 con il n. 40/02 di protocollo, agibilità del 13/01/2003 con il n. 40/02 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a F. 8 part. 25 - Creazione di ricovero macchine agricole al C.U. F. 8 part.39 sub. 14 corpo C1;

- Permesso di costruire (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) N. Pratica n. 5/08 - SUAP 54/08, per lavori di Realizzazione di nuova abitazione rurale, presentata il 23/04/2008 con il n. 5882 di protocollo, rilasciata il 25/07/2008 con il n. 5/2008 di protocollo, agibilità del 03/08/2011 con il n. 14/11 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a F. 8 part. 38 - Creazione di unità abitativa libera sui lati ad un piano fuori terra ad uso residenziale al C.U. F. 8 part. 43 (ora C.F. F. 8 part. 39 sub. 13)

- Denuncia di inizio attività (D.P.R. 380/2001) N. Pratica n. 13/09, per lavori di Sostituzione impianto mungitura, presentata il 10/02/2009 con il n. 2184 di protocollo, rilasciata il 10/04/2009 con il n. 13 di protocollo;

- Permesso di costruire (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) N. Pratica n. 17/10 e successive varianti per lavori di nuova costruzione ricovero scorte e macchine agricole, silos e locale tecnico, presentata il 26/08/2010 con il n. 107/2010 di protocollo, rilasciata il 23/03/2011 con il n. VPDC n. 17/2010 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a F. 8 part. 5 - Creazione della tettoia pesante al C.U. F. 8 part. 39 sub. 14 corpo L, ampliamento del silos a trincea realizzato con C.E. 134/90, creazione di locale tecnico identificato al C.U. F. 8 part. 39 sub. 14 corpo G.

- Permesso di costruire (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) N. Pratica n. 20/10 - SUAP 136/10, per lavori di Ampliamento ricovero scorte e macchine agricole, presentata il 31/05/2010 con il n. 8272 di protocollo, rilasciata il 21/06/2011 con il n. 20/2010 di protocollo, agibilità del 24/06/2015 con il n. 10/2015 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a F. 8 part. 7, 8 - Ampliamento del ricovero scorte

e macchine agricole identificato al C.U. F. 8 part.39 sub. 14 corpo G. L'ampliamento è stato realizzato in modo difforme dall'autorizzato - la difformità è sanabile.

- Permesso di costruire (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) N. Pratica n. 6/14 - SUAP 62/14, per lavori di Nuova costruzione vasca per stoccaggio liquami e realizzazione d'impianto Pivot, presentata il 05/02/2014 con il n. 1363 di protocollo, rilasciata il 04/02/2015 con il n. 6/2014 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a F. 8 part. 52, 3 - Prevedeva la creazione di una vasca di stoccaggio liquami sulla particella 52 ed un impianto Pivot per l'irrigazione della particella 3.

Opere non realizzate:

- Permesso di costruire (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) N. Pratica n. 4/15, per lavori di Nuova costruzione tettoie aperte, presentata il 03/06/2015 con il n. 27757 di protocollo, rilasciata il 05/11/2015 con il n. 4/2015 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. Il titolo è riferito solamente a F. 8 part. 39, 55; Prevede la creazione di una nuova tettoia sulla particella 55 e una tettoia (più piccola) sulla part. 39..

- Segnalazione Certificata d'Inizio Lavori (D.P.R. 380/2001) N. Pratica n. 1/2023, per lavori di Ristrutturazione edilizia, presentata il 31/01/2023 con il n. 1190 di protocollo, rilasciata il 31/01/2023 con il n. 1/2023 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Immobili al C.U. F.8 part. 39 sub. 3, sub. 4, sub. 14 corpo N. Pratica ancora incorso. - Vi sono delle difformità rispetto al progetto presentato, essendo la pratica ancora in corso basterà aggiornare l'elaborato grafico entro il 31/01/2026, dopo sarà necessaria una S.C.I.A. in sanatoria.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Per quanto riguarda solamente l'immobile descritto a C.U. F. 8 part. 39 sub. 13, esso è conforme.

Per quanto riguarda gli immobili descritti a C.U. F. 8 part. 39 sub. 3, sub. 4 e sub. 14 corpo H, sono state rilevate le seguenti difformità: negli immobili sono in corso lavori autorizzati con pratica S.C.I.A. n. 1/2023 avente come scadenza il 31/01/2026. Dal confronto con il progetto allegato alla pratica e il sopralluogo si sono notate delle difformità che, tuttavia potrebbero essere corrette in corso d'opera o rientrare nelle varianti in corso d'opera prevista per questo tipo di pratiche.

Nel caso che la pratica decada per scadenza dei termini, sarà possibile sanare tutte le difformità effettuando una S.C.I.A. in sanatoria. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01, Testo Unico dell'Edilizia e s.m.i.). L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Prestazioni professionali: € 2.500,00 Sanzione per lavori eseguiti in assenza o in difformità di S.C.I.A.: € 516,00 Diritti di segreteria: € 67,00, Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Per quanto riguarda gli immobili descritti a C.U. F. 8 part. 39 sub. 14. Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal rilievo eseguito e dal confronto con tutti i titoli autorizzativi reperiti presso il Comune di None si sono riscontrate molte difformità sia sulle opere autorizzate che la presenza di tettoie non autorizzate. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01, Testo Unico dell'Edilizia e s.m.i.).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Sanzione: € 7.084,00, Prestazioni professionali: € 4.500,00, Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

Le difformità riscontrate sono interamente sanabili. La sanatoria non comporterà l'aggiornamento catastale, in quanto, nel corso della presente procedura, il CTU ha già proceduto all'aggiornamento sia al Catasto Terreni che al Catasto Urbano dell'attuale stato di fatto.

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.

SITUAZIONE URBANISTICA

Tutti gli immobili ricadono in zona Aree Agricole (Art. 38 NTA) del PRG del Comune di None (delibera C.C. n. 342 del 28.11.1988, approvato con delibera G.R. n. 93-25089 del 17.05.1993). Sono presenti vincoli di fascia di rispetto stradale, classi di pericolosità geomorfologica I e IIb, e per alcune particelle fascia B PAI (lato Sud) e fascia di inedificabilità di 10 mt a tutela del reticolo secondario. Si richiama Il C.D.U depositato in atti ed emesso in data 17 aprile 2025.

VINCOLI E SERVITU'

Si segnalano:

1. Servitù di acquedotto coattivo a favore del Comune di None (trascritta l'11/07/1998 a Pinerolo ai nn. 4003/4919) – riferita a C.T. F.8 part.ile 5, 4, 3.
2. Servitù di metanodotto coattivo a favore di SNAM S.p.A. (trascritta il 01/10/1991 a Pinerolo ai nn. 5153/6778) – riferita a C.T. F.10 part. 20.
3. Atto di asservimento urbanistico a favore del Comune di None (trascritto il 16/12/1995 a Pinerolo ai nn. 6641/8225), allegato a concessione edilizia 52/95 – riferito a F.8 part.ile 3, 4, 52, 39, 42, 55.
4. Vincolo di destinazione agricola (trascritto il 16/12/1995 a Pinerolo ai nn. 6641/8225, a favore di Comune di None); La formalità è riferita solamente a Foglio 8 part.le 5, 7, 8 delle opere oggetto di concessione edilizia 52/95 del 22/02/1996.
5. Vincolo di destinazione agricola (trascritto il 18/12/2002 a Pinerolo ai nn. 7648/10439, a favore di Comune di None). La formalità è riferita solamente a C.U. F.8 part.39 sub.14 corpo C1 realizzato con P.d.C. 40/2002 del 22/01/2003.
6. Vincolo di destinazione agricola (trascritta il 18/07/2008 a Pinerolo ai nn. 4888/6813, a favore di Comune di None). La formalità è riferita solamente a C.U. F.8 part.39 sub.13 (ex F.8 part.43) realizzato con P.d.C. 5/2008 del 12/03/2008.
7. Vincolo di destinazione agricola (trascritta il 25/09/1987 a Pinerolo ai nn. 4750/5861, a favore di Comune di None). La formalità è riferita solamente a F.8 Part. 39 sub. 14 corpo H realizzato con la C.E. n. 17/87 del 05/10/1987.

8. Vincolo di destinazione agricola (trascritto il 06/09/1989 a Pinerolo ai nn. 4690/6163, a favore di Comune di None). La formalità è riferita solamente a C.U. F.8 part.39 sub.14 corpi D2, D4, A realizzato con la C.E. 84/89 del 24/05/1993.

9. Vincolo di destinazione agricola (trascritto il 05/08/2010 a Pinerolo ai nn. 4817/6729, a favore di Comune di None). La formalità è riferita solamente a C.U. F.8 part.39 sub. 14 corpo G realizzato con P.d.C. 20/2010 del 31/05/2010.

10. Vincolo di destinazione agricola (trascritto il 11/02/2015 a Pinerolo ai nn. 799/991 a favore del Comune di None. La formalità è riferita solamente a ad opere non realizzate ma autorizzate con P.d.C. 6/14 del 05/01/2014.

11. Vincolo di destinazione agricola (trascritto il 01/07/2015 a Pinerolo ai nn. 3322/4261 a favore di Comune di None). La formalità è riferita solamente a opere autorizzate con P.d.C 4/2015 del 01/05/2015 ma non realizzate.

Si segnala che gli immobili oggetto di vendita sono gravati, attualmente, da dodici formalità di pregiudizio che dovranno essere cancellate a spese dell'aggiudicatario (vedasi il punto B.4)

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005 ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare gli immobili dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti non risulta se gli immobili abitativi e tenuti alla predisposizione di tale documento, oggetto di vendita, siano dotati del detto attestato.

SPESE CONDOMINIALI

Il compendio non è assoggettato a Regolamento di Condominio.

Si invitano gli interessati all'acquisto richiedere aggiornamenti al Custode giudiziario: si fa in ogni caso espresso richiamo ai limiti di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

Si legga infra (punto B.4) per le modalità di eventuale subentro nel mutuo originario (surroga)

ULTERIORI PRECISAZIONI

Gli immobili sopra descritti 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 con tutte le parti comuni ed inalienabili separatamente.

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 necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese 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 degli immobili 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.

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..

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA PRESENTE VENDITA

LOTTO UNICO

PREZZO BASE: € 2.827.000,00

OFFERTA MINIMA: € 2.120.250,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 10.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 5 OTTOBRE 2026 ore 12.30 con le precisazioni di cui infra:

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 6 OTTOBRE 2026 ore 17.00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: in Torino, C.so Matteotti n. 42

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: intestato ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE N. 978/2024 IBAN: IT90Z0304801000000000098526 su Banca del Piemonte S.p.A.

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

PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON È PREVISTO E NON È DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti ex lege, può partecipare alla vendita. Gli immobili oggetto di vendita verranno intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare gli immobili 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 25 ("**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 12,30 del giorno indicato come termine presentazione offerta. Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12,30 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 deliberazione 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 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 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 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 le cui coordinate sono **IBAN: IT90Z030480100000000098526 su Banca del Piemonte S.p.A.** intestato a **ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE N. 978/2024.**

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno 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 email 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. È possibile, altresì, ottenere assistenza telefonica ai recapiti e negli orari indicati dal gestore della vendita.

A.7 – CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia all'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino con uffici in Torino, corso Francia 81 (tel. 011482822; email: richieste.visite@ivgpiemonte.it; sito internet www.astagiudiziaria.com).

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare l'Istituto 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.

- B -

MODALITÀ 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 presso il proprio studio, in Torino, C.so Matteotti n. 42. 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 presso il proprio studio in Torino in Corso Matteotti n. 42, nei seguenti giorni ed orari: lun/ven ore 9:00/12:30 – 15:00/18:00.

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 6 ottobre 2026 alle ore 17.00.**

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 **6 ottobre 2026** al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio (9 ottobre 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 9 ottobre 2026 alle ore 16.00** o successivo orario a seconda del prolungarsi delle attività di vendita.

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.

PER IL CREDITORE FONDIARIO:

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore 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 in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo;

= sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Torino) entro il 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 conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.

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 (attualmente dodici formalità), i cui oneri sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal 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 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.

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/>) o essere richiesto al custode.

* * * *

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, entro 50 giorni dalla data della vendita 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 www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.torino.it, www.asteanunci.it.

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 dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino, 19 giugno 2026

Il Professionista delegato

Avv. Alberto Frascà