Manuela Viotto
Dottore Commercialista-Revisore Legale
Piazza Roma n. 1 – Pinerolo (TO)
e-mail: procedure@ilmiocommercialista.it
Tel. 0121/378185

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO

Liquidazione Giudiziale n. 74/2025

Giudice Delegato: Dott. Stefano MIGLIETTA

Curatore: Dott.ssa Manuela VIOTTO

AVVISO DI VENDITA DI

IMMOBILE DI TITOLARITA' DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Così come previsto nel Supplemento di Programma di Liquidazione autorizzato, la Procedura in epigrafe intende dare corso alla vendita di quanto descritto nel presente avviso di vendita (di seguito anche solo "Avviso"), secondo le disposizioni di cui all'art. 216 CCII.

DESCRIZIONE – OGGETTO DI VENDITA

Trattasi di unità immobiliare a destinazione produttiva/artigianale sita in Salassa (To) Via Santa Maria n. 4, costituita da:

- → Un locale "ex officina" al piano terreno, ora disimpegnato in laboratorio, cella frigorifera a – 18°, n. 2 celle frigorifere a (0+4°), locali di transito, corridoi, spogliatoio, servizi (due wc, due docce, disimpegni), mensa;
- → Tettoia esterna (abusiva) al piano terreno in corrispondenza dell'accesso sul retro;
- → Porzione di basso fabbricato a cabina elettrica in prossimità dell'ingresso.

Dati catastali

Al catasto fabbricati l'immobile è censito al:

- → Foglio 6 particella 474 sub 4, piano T-1, categoria D/7, rendita euro 3.170,00;
- → Foglio 6 particella 479, piano T, categoria F/1, consistenza 40 mq.

Al catasto terreni, l'immobile è distinto al:

- → Foglio 6 particella 474 ente urbano di 2039 mq;
- → Foglio 6 particella 479 ente urbano di 40 mq.

I beni sono meglio descritti nella Perizia d'identificazione e stima, ivi allegata e pubblicata.

Situazione occupazionale del Lotto

L'immobile è commercialmente "libero".

CONTENUTO

LOTTO UNICO

prezzo base della vendita: euro 125.000,00 (centoventicinquemila/00)

offerta minima: euro 125.000,00 (centoventicinquemila/00),

oltre oneri fiscali, spese di trasferimento - anche quelle notarili – e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Rilanci minimi: euro 5.000,00

Termine presentazione offerte**: 15.12.2026 alle ore 09.00**

Udienza apertura buste: **15.12.2026 alle ore 11.00**

Udienza eventuale gara: 15.12.2026 a seguire l'apertura delle buste

Luogo di vendita**:** Pinerolo (TO), Piazza Roma n. 1

Gestore della presente vendita telematica sincrona mista: Astalegale.net S.p.a.

CONDIZIONI DI VENDITA DELL'IMMOBILE

L'atto di vendita avverrà alle seguenti condizioni:

a. La Liquidazione Giudiziale non assume alcuna responsabilità e/o onere in merito allo stato di fatto e di diritto in cui si trova e/o in cui si troverà al momento della vendita l'immobile oggetto del presente Avviso;

b. Il trasferimento avverrà dando per presupposto che l'acquirente ritenga che i beni oggetto della vendita siano di suo pieno ed integrale gradimento e che la vendita sarà effettuata "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano e

in cui si troveranno al momento della vendita;

c. L'acquirente esonera totalmente la Liquidazione Giudiziale da qualsiasi responsabilità inerente la garanzia per evizione e per vizi e difetti dell'immobile anche ai sensi degli artt. 1488, 2 comma, 1490, 2 comma, e 1497 c.c., precisando che la vendita avviene a rischio e pericolo dei compratori;

d. Sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto dei beni a proprie spese, cura, onere e responsabilità e senza alcuna responsabilità e/oonere a carico della Liquidazione Giudiziale. Inoltre, la Liquidazione Giudiziale non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nella Perizia disposta dalla Procedura relativamente ai beni oggetto della vendita;

e. Nel caso in cui uno o più beni oggetto della vendita dovessero eventualmente risultare carenti dei requisiti previsti dalle prescrizioni normative, l'Acquirente:

- ✓ rinuncia espressamente a far valere nei confronti della Liquidazione Giudiziale qualsivoglia richiesta e/o pretesa economica e/o eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all'invalidità parziale e/o integrale della vendita;
- ✓ s'impegna a mantenere indenne e manlevare la Liquidazione Giudiziale e suoi eventuali aventi causa da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata agli stessi da qualsivoglia soggetto terzo (pubblico o privato), relativamente ai beni formanti oggetto della vendita;

f. I beni si intendono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, a corpo e non a misura, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive come fino ad oggi praticate o di fatto esistenti, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, in atto ed in base ai titoli di provenienza, come visti e piaciuti e come pervenuti in forza dei titoli di proprietà e del possesso. La vendita avviene senza garanzia anche per vizi e/o per inosservanza delle norme urbanistiche e paesaggistiche. Gli offerenti con la partecipazione alla vendita riconoscono di aver visionato e ben compreso l'elaborato peritale di stima.

L'atto di vendita dovrà essere stipulato non oltre **90 giorni** dalla data d'individuazione definitiva dell'acquirente o entro il minor termine indicato in sede di offerta, salva la facoltà

in capo alla Liquidazione Giudiziale di proroga per esigenze della Procedura, a rogito di Notaio designato dagli organi della Procedura.

Il prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già prestata) oltre alle spese di trasferimento (imposte, IVA, Notaio, tasse ed oneri di legge, gravami, ecc.) dovrà essere versato contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento degli immobili a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a *"Liquidazione Giudiziale n. 74/2025 – Tribunale di Torino"*, o anche, mediante bonifico sul c/c intestato alla Liquidazione Giudiziale.

Si precisa che non è consentito versare il saldo prezzo ratealmente oltre il termine.

La mancata stipulazione del contratto di vendita dell'immobile nei termini indicati dalla Liquidazione Giudiziale ovvero il mancato pagamento del prezzo, anche parziale, comporterà la decadenza dall'individuazione del contraente e l'acquisizione definitiva a titolo di penale, da parte della Liquidazione Giudiziale, della cauzione versata, fatto espressamente salvo ogni maggior danno, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.. Sarà quindi in ogni caso diritto della Liquidazione Giudiziale di ottenere il pagamento di ogni maggior danno, ivi inclusa la differenza tra la cauzione trattenuta ed il prezzo offerto ma non versato dal contraente inadempiente.

Le spese notarili e tutti gli oneri fiscali, applicabili secondo la normativa vigente all'atto del trasferimento, e tutte le altre spese relative alla vendita sono a totale carico dell'acquirente, nonché i costi da sostenere per predisporre l'Attestazione di Prestazione Energetica e qualsiasi altro costo dovesse insorgere per il trasferimento dell'immobile.

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli avverrà ex art. 217, secondo comma, CCII, a cura e spese dell'acquirente.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita sarà eseguita mediante procedura di vendita in modalità **sincrona mista**. Tale forma di vendita prevede:

a. che le offerte possano essere presentate sia nella tradizionale forma cartacea, sia telematicamente accedendo alla piattaforma www.spazioaste.it;
b. che gli offerenti in via telematica partecipino alle operazioni di vendita mediante connessione remota, mentre gli offerenti a mezzo deposito cartaceo partecipino comparendo innanzi al Curatore nel luogo di vendita;
c. che i rilanci possano essere effettuati nella medesima unità di tempo, sia in via

telematica, sia comparendo fisicamente innanzi al Curatore.

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro e non oltre le ore 09.00 del giorno 15.12.2026** con una delle seguenti modalità:

✓ **offerte di acquisto con modalità cartacea**

Gli offerenti per essere ammessi alla vendita dovranno presentare, presso lo Studio del Curatore, sito in Pinerolo Piazza Roma n. 1, domanda di acquisto in marca da bollo da 16 euro. L'offerta deve essere presentata, in busta chiusa senza alcun segno di riconoscimento, recante all'esterno unicamente l'indicazione del giorno dell'udienza, il numero del Lotto (bene mobile o immobile) e del nome del Curatore. All'atto del deposito saranno annotati sulla busta chiusa il nome (previa necessaria identificazione a mezzo valido documento di identità) di chi materialmente provvede al deposito nonché la data e l'ora del deposito stesso. Non è possibile effettuare il deposito della busta a mezzo posta. La consegna della busta presso la portineria dello stabile o ad altro eventuale addetto allo stabile non sarà considerata valida, dovendo la busta contenente l'offerta essere consegnata presso lo studio del Curatore.

L'offerta irrevocabile in bollo, sottoscritta personalmente da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote che ciascuno intende acquistare (per le società e gli altri enti deve essere sottoscritta dal/i legale/i rappresentante/i che abbia/abbiano i necessari poteri per l'acquisto di immobili) deve avere i seguenti requisiti e contenere i seguenti elementi:

a. Per le <u>persone fisiche</u> (offerta sottoscritta personalmente da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote che ciascuno intende acquistare) indicare: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile (libero o coniugato) e, se coniugato, regime patrimoniale col coniuge (comunione o separazione dei beni), residenza, recapito telefonico e mail dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni nell'offerta occorre indicare anche i dati del coniuge.

   All'offerta devono essere <u>allegati</u>: copia della carta d'identità, o di altro documento equipollente di riconoscimento, in corso di validità e copia del tesserino di codice fiscale dell'offerente;

b. Per <u>società</u> o altri enti (offerta sottoscritta dal/i legale/i rappresentante/i che abbia/abbiano i necessari poteri per l'acquisto di immobili) indicare: ragione sociale

e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, partita IVA, recapito telefonico ed indirizzo PEC da utilizzarsi per le comunicazioni del Curatore, nonché cognome e nome, data e luogo di nascita del/i legale/i rappresentante/i sottoscrittore/i. All'offerta devono essere allegati: copia della carta d'identità, o di altro documento equipollente di riconoscimento, in corso di validità del/i legale/i rappresentante/i, copia di visura/certificato camerale aggiornato (non anteriore ai 15 giorni) attestante l'identità del/i legale/i rappresentante/i ed i relativi poteri, nonché i dati della società o ente;

c. Indicare il numero della Liquidazione Giudiziale (74/2025), il numero del Lotto che si intende acquistare e il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore all'"Offerta minima" del Lotto del presente Avviso, pena l'esclusione per nullità dell'offerta);

d. Allegare assegno circolare (o assegni circolari) non trasferibile di importo non inferiore (pena l'esclusione per nullità dell'offerta) al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato/i a "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE *n. 74/2025 – TRIBUNALE DI TORINO".*

e. Un'espressa dichiarazione di impegno irrevocabile all'acquisto degli immobili ricompresi nel Lotto prescelto avente validità sino almeno 180 giorni successivi alla data dell'offerta.

Non è possibile fare l'offerta in busta chiusa mediante procuratore generale o speciale. Non saranno ritenute valide offerte per persona o società o ente da nominare e/o di società o soggetti in stato di liquidazione o sottoposti a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività. L'offerta deve essere redatta in lingua italiana e, ai sensi dell'art. 122 c.p.c., qualunque documento prodotto in lingua straniera unitamente all'offerta e/o in corso di Procedura di Vendita e/o in funzione e/o in occasione della stipula dell'atto di cessione, dovrà essere corredato da traduzione in lingua italiana, munito di asseverazione (Cancelleria o Notaio della Repubblica Italiana). Stesse modalità dovranno essere osservate nel caso di ulteriori comunicazioni nonché in sede di legittimazione dei poteri per il perfezionamento, per atto pubblico, dell'atto di cessione.

Il deposito dell'offerta comporta il riconoscimento e l'accettazione delle condizioni di vendita di cui al presente Avviso e di tutti i documenti ad esso allegati.

✓ **Offerte di acquisto con modalità telematica**

In caso di partecipazione con modalità telematiche le offerte devono essere presentate mediante accesso al sito www.spazioaste.it. Le offerte telematiche dovranno essere presentate **entro e non oltre le ore 09.00 del giorno 15.12.2026**. Le offerte dovranno contenere:

a. I dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, quando l'offerta è formulata da più soggetti, alla stessa dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata utilizzata per l'invio dell'offerta telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio e può essere allegata anche in copia per immagine;
b. L'ufficio giudiziario presso il quale è svolta la procedura;
c. L'anno e il numero della procedura;
d. Il numero o altro dato identificativo del lotto;
e. La descrizione del bene;
f. L'indicazione del Curatore;
g. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h. Il prezzo offerto, che non può essere inferiore all'importo indicato come "offerta minima" nel presente avviso di vendita, il tempo e il modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
i. L'importo versato a titolo d cauzione pari al 10% del prezzo offerto, da eseguirsi tramite bonifico bancario da accreditare sul conto corrente della procedura intestato a "Liquidazione Giudiziale n. 74/2025" acceso presso la Bene Banca Credito Cooperativo di Bene Vagienna S.C., Agenzia di Pinerolo – IBAN: IT 60 U 08382 30750 000210000531, con causale "cauzione per offerta L.G. n. 74/2025" e indicazione della data della vendita a cui si intende partecipare;
j. Data, ora e numero del CRO del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione e codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
k. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
l. Ogni altro elemento utile per la partecipazione all'asta.

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

L'offerta dovrà essere trasmessa, unitamente alla documentazione allegata, mediante un indirizzo di posta elettronica certifica dal Ministero della Giustizia utilizzando la "casella posta elettronica certificata per vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC, o, in alternativa, mediante una casella di posta elettronica certificata priva dei citati requisiti purché l'offerta sia firmata digitalmente prima che sia criptata dall'offerente. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia.

Unitamente alla cauzione deve essere versato altresì l'importo di euro 16,00 a titolo di imposta di bollo virtuale con le modalità indicate nel portale telematico.

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 del pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

A coloro che al termine della gara non risulteranno aggiudicatari saranno restituiti gli importi bonificati al netto di eventuali oneri bancari sul conto corrente bancario indicato nell'offerta di acquisto. L'offerta di acquisto, una volta presentata, è irrevocabile ai sensi dell'art. 751 III comma c.p.c..

SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti, saranno effettuate presso l'ufficio del Curatore, sito in Pinerolo Piazza Roma n. 1 **il giorno 15.12.2026 alle ore 11.00.**

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea compariranno personalmente innanzi al Curatore nel luogo in cui si volge la vendita. Le buste presentate in forma cartacea saranno aperte dal sottoscritto Curatore e le relative offerte saranno inserite nel portale, rendendole così visibili pure a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche. Gli offerenti che hanno trasmesso l'offerta in via telematica partecipano alla gara collegandosi al portale e seguendo le indicazioni riportate nel portale stesso. Le buste presentate telematicamente saranno aperte dal Curatore attraverso il portale rendendole

così note agli offerenti presenti dinanzi allo stesso.

Se vi sono più offerte valide il Curatore inviterà gli offerenti a una gara che si svolgerà con la modalità sincrona mista, partendo dall'offerta più alta, mediante offerte in aumento, con rilanci non inferiori a quanto riportato nel paragrafo "contenuto" a seconda del Lotto prescelto. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti dinanzi al Curatore saranno riportati nel portale a cura del Curatore stesso così da renderli visibili a coloro che partecipano alla gara telematicamente. I rilanci effettuati dai partecipanti con modalità telematiche saranno resi visibili ai partecipanti presenti innanzi al Curatore tramite portale. Il bene verrà aggiudicato al soggetto che avrà effettuato il rilancio più alto e sarà trascorso **un minuto** senza ulteriori validi rilanci.

La partecipazione alla gara implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati.

AGGIUDICAZIONE

Il Curatore dichiarerà "aggiudicatario" il soggetto che ha effettuato l'ultimo rilancio. Le cauzioni versate dagli altri offerenti non prescelti verranno restituite, senza che gli offerenti non prescelti abbiano diritto a vedersi riconosciuti eventuali interessi sulle somme oggetto di cauzione, mentre la cauzione versata dall'aggiudicatario verrà trattenuta dalla Procedura ed imputata in conto prezzo in caso di definitivo trasferimento della proprietà dei beni.

Ai sensi dell'art. 217 CCII il giudice delegato ha facoltà di non procedere all'aggiudicazione e/o a sospendere le operazioni di vendita in qualsiasi momento, ricorrendone i presupposti di Legge.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in un'unica soluzione **entro 90 giorni** dalla comunicazione dell'aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta). Non sono valide offerte che prevedano un termine più lungo.

Il residuo prezzo (differenza tra il prezzo di aggiudicazione oltre IVA o imposta di registro se dovuta e quanto versato a titolo di cauzione) deve essere versato nel termine di cui sopra tramite bonifico bancario sul conto intestato alla Procedura.

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

Se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento integrale del saldo prezzo, perderà la cauzione già versata a titolo di multa e l'Ill.mo Giudice Delegato, lo condannerà (ex art. 587 c.p.c.) al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo dei beni al medesimo aggiudicati e quello minore eventualmente realizzato con la successiva aggiudicazione.

CLAUSOLE GENERALI ED ULTERIORI SPECIFICAZIONI

L'Avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 Codice Civile, né sollecitazione del pubblico risparmio. Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione dei beni oggetto della vendita nonché della Perizia immobiliare e della documentazione relativa allegata, cui si rinvia al fine di una migliore identificazione dell'oggetto di vendita e di una corretta comprensione delle modalità, patti e condizioni che la regolano. La Liquidazione Giudiziale, e/o il Curatore e/o i suoi ausiliari, i periti/consulenti (anche in deroga alle responsabilità previste dal codice civile in materia) non sono responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza di ogni informazione e/o documentazione fornita ai sensi dell'Avviso di Vendita, che ciascun interessato ha l'onere di verificare.

E' facoltà della Liquidazione Giudiziale sospendere/revocare la Procedura di Vendita e/o l'Avviso di Vendita e/o le operazioni di vendita in qualsiasi momento, senza che da ciò consegua alcun diritto risarcitorio a qualsivoglia titolo e/o ragione in capo agli offerenti e/o agli acquirenti individuati e/o a qualsivoglia terzo in genere, salva la restituzione della cauzione versata.

La pubblicazione dell'Avviso di Vendita e la ricezione delle Offerte non comportano per la Liquidazione Giudiziale e/o per il Curatore alcun obbligo o impegno a dare corso alla vendita nei confronti degli offerenti.

Le scelte operate dal Curatore ai sensi dell'Avviso di Vendita (con le debite autorizzazioni degli Organi della Procedura, ove dovute) saranno insindacabili da parte degli offerenti e/o acquirenti designati che con la presentazione dell'Offerta accettano integralmente l'Avviso di Vendita, ivi comprese tutte le sue previsioni.

L'Avviso sarà notificato ai creditori ipotecari iscritti. Sarà onere dei creditori ipotecari iscritti prendere visione dei documenti allegati all'Avviso e far pervenire eventuali opposizioni anche ai sensi degli artt. 216 e 217 CCII entro il termine di otto giorni (8 giorni) dicui all'art. 133 CCII decorrenti dall'intervenuta notifica.

L'Avviso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 216 CCII, sarà pubblicizzato unitamente alla copia

della relazione peritale (oscurati i nominativi del debitore e di eventuali soggetti terzi), almeno 30 giorni prima della data d apertura buste ed esame offerte, sul Portale delle Vendite pubbliche e sui siti internet www.astalegale.net e www.tribunale.torino.giustizia.it.

Il Curatore potrà inviare comunicazione della pubblicazione dell'Avviso di Vendita ai soggetti che avevano per iscritto manifestato interesse per l'acquisto degli immobili.

ALLEGATI

Formano parte integrante ed essenziale dell'Avviso e della vendita, Copia della perizia di stima dei beni immobili.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza sulla presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, contattare il numero 848780013.

Per informazioni sull'immobile in vendita, contattare il Curatore alla mail procedure@ilmiocommercialista.it al numero 0121.378185.

La richiesta di visita dell'immobile può essere effettuata tramite Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando apposito bottone "prenota visita immobile".

Attenzione: per ragioni organizzative non si garantisce di poter evadere richieste di visita pervenute nei 10 giorni precedenti la data termine per il deposito delle offerte.

I dati sensibili e riservati comunicati dagli offerenti e relativi alla presente vendita saranno trattati dalla procedura nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. 196/2003 come modificato dal D.L. 10.08.2018, n. 101 e dall'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679.

Pinerolo, lì 04 novembre 2026

Il Curatore

Dott.ssa Manuela Viotto

