

Avv.to Daniele CIRIO
avv.cirio@virgilio.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
AVVISO DI VENDITA

Giudizio di divisione RG 842/2021

Il professionista delegato avv. Daniele Cirio, con studio in Torino, piazza
Peyron 28,

viste

. le ordinanze di delega del G.I. presso il Tribunale di Torino del 3 maggio
2022 e del 27 aprile 2023 ed il verbale di udienza del 16 aprile 2025,

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

della piena proprietà del seguente bene immobile, da vendersi nello stato di
fatto e di diritto in cui oggi si trova.

LOTTO UNICO

Nel comune di Susa, Borgata Chiodo 1 (in posizione limitrofa alla Strada
Statale 25), nel fabbricato quadrifamigliare di civile abitazione a due piani
fuori terra oltre al piano interrato uso cantine ed al sottotetto non abitabile,
entrostante a terreno pertinenziale,

. **A)** unità immobiliare residenziale, posta al piano terra (primo fuori terra)
costituita da ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera
e bagno, oltre a cantina nell'interrato.

Alle coerenze: a nord, ovest e sud area esterna comune, ad est area esterna
comune, ingresso comune e vano scala condominiale.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del comune di Susa al foglio 16,
mappale 607, subalterno 1, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 3,
superficie catastale totale mq. 75, escluse aree scoperte mq. 72, rendita €

10143 TORINO - Piazza Peyron, 28 • Tel. 011.4371788 - Fax 011.4734790

154,94 derivante per variazione del 8 luglio 1996 in atti dal 8 luglio 1996 (acquisizione parziale della denuncia prot. 9103 del 12 aprile 1995 - n. C02508/1996 e esatta rappresentazione grafica – n. C02508.1/1996) dalla particella 607 di maggior consistenza.

. **B)** unità immobiliare residenziale, posta al piano terra (primo fuori terra) costituita da ingresso, cucina, disimpegno, camera e bagno, oltre a cantina nell'interrato.

Alle coerenze: a nord area esterna comune, ad est particella n. 752, ad ovest ingresso comune e vano scala condominiale, a sud area esterna comune.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del comune di Susa al foglio 16, mappale 607, subalterno 2, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq. 67, escluse aree scoperte mq. 61, rendita € 180,76 derivante per variazione dell'8 luglio 1996 in atti dall'8 luglio 1996 (acquisizione parziale della denuncia prot. 9103 del 12 aprile 1995 - n. C02508/1996) dalla particella 607 di maggior consistenza.

N.B.: una scala a chiocciola presente nella camera da letto la collega alla camera dell'alloggio soprastante meglio infra identificato sub C1.

. **C)** due unità immobiliari residenziali poste al piano primo (secondo f.t.) così composte:

- **C1)** lato est, alloggio composto composta da soggiorno, cucina, bagno e camera (**dove arriva la scala a chiocciola sopra descritta sub B**);
- **C2)** lato ovest, alloggio composto da ingresso, soggiorno con cucinino, bagno e camera.

Alle coerenze: a nord, est, ovest e sud area esterna comune.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del comune di Susa al foglio 16, mappale 607, subalterno 3, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 7, rendita € 361,52 derivante per variazione del 10 luglio 1996 in atti dal 10

luglio 1996 (acquisizione parziale della denuncia prot. 25967 del 5 luglio 1976 - n. C02553/1996) dalla particella 607 di maggior consistenza.

. **D)** autorimessa con locali ripostiglio di superficie pari a mq catastali 32 e terreno pertinenziale.

Alle coerenze: a nord area di pertinenza fabbricato e particella 754, ad est particelle 742 e 549, a sud particella 549, ad ovest particelle 549 e 751.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del comune di Susa al foglio 16, mappale 753 graffata alla 776, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 22, superficie catastale totale mq 32, rendita € 97,71.

. **E)** fabbricato uso legnaia di superficie pari a mq catastali 40.

Il tutto censito al Catasto Terreni del comune di Susa al foglio 16, mappale 742, fabbricato urbano da accertare, consistenza centiare 40.

. **F)** Nel comune di Susa, limitrofi al fabbricato di cui alle precedenti lettere,

. terreni agricoli censiti al Catasto Terreni del comune di Susa al foglio 16

- mappale n. 752, area rurale, consistenza centiare 80, derivante per frazionamento del 20 giugno 1976 in atti dal 21 marzo 1987 (n. 91781) dalla particella 607 di maggior consistenza. Su detto mappale insiste un box in lamiera;

- mappale n. 755, orto irriguo di classe U, consistenza centiare 6, derivante per verifica straordinaria del 21 maggio 1976 in atti dal 4 marzo 1997 (n. 5900/1976) dalla particella 380 di maggior consistenza;

- mappale n. 380, orto irriguo di classe U, consistenza are 1 centiare 20, reddito Dominicale € 1,24 e Agrario € 0,68, derivante per verifica straordinaria del 21 maggio 1976 in atti dal 4 marzo 1997 (n. 5900/1976) dalla stessa particella di maggior consistenza;

- mappale n. 549, orto irriguo di classe U, consistenza centiare 96, reddito Dominicale € 0,99 e Agrario € 0,55, derivante per tipo mappale del 18

dicembre 2002, protocollo n. 910040 in atti dal 18 dicembre 2002 (n. 100.1/1987) dalla stessa particella di maggior consistenza;

- mappale n. 638, seminativo irriguo arborato di classe 1, consistenza centiare 98, reddito Dominicale € 0,56 e Agrario € 0,46. Su detto mappale insistono sono presenti baracche in lamiera e tettoie;

Nel comune di Susa con accesso dalla Strada Statale 25,

. terreni agricoli formanti un corpo solo, censiti al Catasto Terreni del comune di Susa al foglio 16

- mappale n. 563, prato irriguo di classe 2, consistenza are 11 centiare 35, reddito Dominicale € 5,57 e Agrario € 4,98;

- mappale n. 540, seminativo irriguo di classe 1, consistenza centiare 65, reddito Dominicale € 0,37 e Agrario € 0,30

. **G)** Nel comune di Susa, limitrofi al fabbricato di cui alle precedenti lettere,

. terreni edificabili formanti un corpo solo, censiti al Catasto Terreni del comune di Susa al foglio 16

- mappale n. 751, seminativo irriguo di classe 1, consistenza are 5 centiare 14, reddito Dominicale € 2,92 e Agrario € 2,39, derivante per frazionamento del 20 giugno 1976 in atti dal 21 marzo 1987 (n. 91781) dalla particella 383 di maggior consistenza;

- mappale n. 754, fabbricato urbano da accertare, consistenza centiare 46, derivante per frazionamento del 20 giugno 1976 in atti dal 21 marzo 1987 (n. 91781) dalla particella 607 di maggior consistenza;

- mappale n. 828, seminativo irriguo di classe 1, consistenza are 2 centiare 39, reddito Dominicale € 1,36 e Agrario € 1,11, derivante per frazionamento del 19 luglio 1995 in atti dal 20 luglio 1995 (n. 1155.1/1995) dalla particella 383 di maggior consistenza, derivante a sua volta per

frazionamento del 20 giugno 1976 in atti dal 21 marzo 1987 (n. 91781)

dalla stessa particella di maggior consistenza;

- mappale n. 829, seminativo irriguo di classe 1, consistenza are 2, centiare 61, reddito Dominicale € 1,48 e Agrario € 1,21, derivante per frazionamento del 19 luglio 1995 in atti dal 20 luglio 1995 (n. 1155.1/1995)

dalla particella 383 di maggior consistenza, derivante a sua volta per frazionamento del 20 giugno 1976 in atti dal 21 marzo 1987 (n. 91781)

dalla stessa particella di maggior consistenza;

Per tutti i cespiti sopra elencati si rimanda a quanto più ampiamente e dettagliatamente descritto nella perizia in atti, con tutte le servitù attive e passive e nello stato di fatto in cui attualmente si trova.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

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 cpc.

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

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà provvedere a depositare la relativa richiesta al delegato/custode contestualmente al versamento del saldo del prezzo.

SITUAZIONE URBANISTICA

§

Per i fabbricati

In ottemperanza al D.P.R. 380/2001 ed alla legge 47/85, la situazione urbanistica risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo

processuale, dagli accertamenti e dai controlli eseguiti dal perito in sito e presso l'Ufficio Tecnico del comune di Susa, è la seguente:

La costruzione del fabbricato residenziale, dell'autorimessa e della legnaia è avvenuta in data antecedente al 1° settembre 1967.

Le uniche pratiche rilevate sono:

. Licenza Edilizia n. 65/1969 del 25 giugno 1969, per la realizzazione di tramezzi interni ed il rifacimento della pavimentazione (alla quale non è allegato un elaborato grafico per cui non si capisce a quale subalterno sia riferita).

. Licenza di costruzione 156/1974 del 1° ottobre 1974, per modifica della sagoma esistente del fabbricato per la realizzazione di un bagno al piano terra ed uno al piano primo lato nord; si precisa che le opere previste in progetto ed autorizzate non sono state realizzate (tale pratica non riguarda l'unità immobiliare di cui alla **lettera A**).

Limitatamente all'unità immobiliare di cui alla **lettera A**), Denuncia di Inizio Attività del 17 maggio 2006, protocollo n. 7483 (pratica 069/2006) per la sostituzione dei serramenti (alla quale non è allegato un elaborato grafico).

La licenza di agibilità non è presente.

Dal sopralluogo è emerso che lo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di perizia non è conforme all'ultima planimetria autorizzata e alle planimetrie catastali depositate.

In dettaglio:

- **A**) alloggio al piano terra (subalterno 1): l'ingresso e disimpegno sono stati eliminati per realizzare un locale soggiorno/cucina più ampio; il bagno ha maggiore larghezza e minore lunghezza di quanto raffigurato ed ha accesso dal disimpegno che precede la camera.

Le stesse difformità sono presenti nella planimetria catastale.

- **B)** alloggio al piano terra (subalterno 2): all'interno dei tre locali originari sono stati realizzati un ingresso, una cucina, un disimpegno, una camera ed un bagno; inoltre nella camera è stata realizzata un'apertura nel solaio per poter installare una scala di collegamento con l'alloggio del piano primo;

- **C1)** alloggio piano primo lato est (subalterno 3): all'interno della camera è stato ricavato un bagno con accesso dalla cucina adiacente; inoltre nella camera è presente la scala di cui sopra;

- **C2)** alloggio piano primo lato ovest (subalterno 3): all'interno della camera lato sud è stato ricavato un cucinino con accesso dal soggiorno adiacente.

Dal punto di vista catastale:

- **B)** alloggio piano terra (subalterno 2): sulla parete nord del bagno non è rappresentata la finestra esistente e raffigurata nel progetto del 1974; la disposizione planimetrica dei locali corrisponde a quella originaria;

- **C1 e C2)** alloggi piano primo lato est ed ovest (subalterno 3): la planimetria degli alloggi non è correttamente abbinata alla visura catastale e quindi risulta non rilasciabile; la planimetria realizzata nella pratica di frazionamento depositata all'Ufficio Tecnico Erariale con il numero di protocollo 5 in data 21 maggio 1976 ritrae la disposizione planimetrica dei locali originaria.

Per regolarizzare la situazione attuale sarà necessario:

. sostenere i costi per la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori in sanatoria per le modifiche realizzate in assenza di autorizzazione in ogni unità immobiliare, con conseguente pagamento della sanzione, previa chiusura del foro nel solaio per il posizionamento della scala a chiocciola nel subalterno 2 (B) e realizzazione di un locale antibagno nel subalterno 3 lato est (**C1**);

. aggiornare le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizi Catastali, mediante

- **A)** presentazione di una pratica di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni;

- **C1 e C2)** presentazione di una istanza per l'abbinamento della planimetria del subalterno 3;

- presentazione di una pratica di variazione catastale per bonificare la situazione attuale di ogni unità immobiliare con conseguente creazione di due subalterni separati al piano primo e di beni comuni non censibili relativamente alle parti comuni del fabbricato (il vano scala ed il sottotetto);

- redazione dell'elaborato planimetrico;

. regolarizzare all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizi Catastali, la situazione catastale della particella n. 742 **(E)** (fabbricato urbano sfuggito all'accertamento) mediante

- realizzazione di tipo mappale al Catasto Terreni per inserire in mappa il fabbricato;

- accatastamento al Catasto Fabbricati della legnaia con presentazione della planimetria.

. regolarizzare all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio,

Servizi Catastali, la situazione catastale della particella n. 752 **(F)** mediante

- rimozione del box in lamiera presente sulla particella;

- presentazione di una istanza in cui si dichiara che il terreno è privo di fabbricati

- fusione al Catasto Terreni della particella in oggetto con il terreno pertinenziale al fabbricato residenziale (particella n. 607) mediante il tipo mappale precedentemente citato;

. regolarizzare all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizi Catastali, la situazione catastale della particella n. 754 (G) mediante presentazione di una istanza in cui si dichiara che il terreno è privo di fabbricati.

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.

Esistenza dell'Attestato di Prestazione energetica

La ricerca effettuata presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE) ha dato esito negativo; non è quindi presente l'Attestato di Prestazione Energetica.

§ Per i terreni

Dal Certificato di Destinazione urbanistica si evince che i terreni distinti al foglio 16, numeri 380, 540, 563, 638, 751, 754, 828 e 829, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con D.G.R. n. 112/30387 del 3 giugno 1980, la 1^a variante al Piano Regolatore Generale, approvata in data 9 giugno 1995 con deliberazione n. 373-46961 dalla Giunta Regionale, e ai sensi del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) secondo la Variante Strutturale n. 3 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 29 novembre 2016, risultano avere le seguenti destinazioni urbanistiche e vincoli:

. i mappali numeri 380 e 638 ricadono in zona Ac14, area di completamento di vecchi nuclei esistenti, le cui caratteristiche edificatorie sono normate dall'articolo 19 delle N.T.A.; in classe di pericolosità geomorfologica IIc, Aree ricadenti nel fondovalle in cui il fattore penalizzante deriva dalla scarsa conoscenza della posizione della falda

superficiale; in fascia fluviale di tipo C; in parte in fascia di rispetto stradale (art. 52 N.T.A.);

. il mappale numero 540 ricade in zona Ap, aree Agricole Produttive, le cui caratteristiche edificatorie sono normate dall'articolo 16 delle N.T.A.; in classe di pericolosità geomorfologica IIIb2, aree ricadenti su territori in cui a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti, a elevata pericolosità geomorfologica; in area di dissesti areali Eea, processi torrentizi areali, a pericolosità molto elevata; in area inondabile retrostante al limite B di progetto; in fascia fluviale di tipo C; in fascia di rispetto ferroviaria (art. 52 N.T.A.);

. il mappale numero 563 ricade in zona Ap, aree Agricole Produttive, le cui caratteristiche edificatorie sono normate dall'articolo 16 delle N.T.A.; in classe di pericolosità geomorfologica IIIb2, aree ricadenti su territori in cui a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti, a elevata pericolosità geomorfologica; in area di dissesti areali Eea, processi torrentizi areali, a pericolosità molto elevata; in area inondabile retrostante al limite B di progetto; in fascia fluviale di tipo C; in parte in fascia di rispetto stradale e ferroviaria (art. 52 N.T.A.);

. i mappali numeri 751, 754, 828, 829 ricadono in zona Ac14, area di completamento di vecchi nuclei esistenti, le cui caratteristiche edificatorie sono normate dall'articolo

19 delle N.T.A.; in classe di pericolosità geomorfologica IIc, Aree ricadenti nel fondovalle in cui il fattore penalizzante deriva dalla scarsa conoscenza della posizione della falda superficiale; in fascia fluviale di tipo C.

Data la conformazione planimetrica dei terreni e la presenza di tutti i vincoli sopra descritti i terreni oggetto di perizia sono da considerare privi di

capacità edificatoria ad eccezione dei mappali numeri 751, 754, 828, 829 la cui superficie complessiva è pari a mq 1.060.

Su tali particelle, normate dall'articolo 19 delle N.T.A., è possibile realizzare interventi di categoria VII ("interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere ... su porzioni di territorio già parzialmente edificate, disciplinate con specifiche prescrizioni ...") con densità fondiaria massima di mc/mq 0,70, altezza massima di m 7 e due piani fuoriterra.

Si precisa infine che le particelle numeri 751 e 753 sono gravate da servitù di passaggio pedonale e carraio della larghezza di metri 3,00, a minor danno, a favore dei mappali numeri 383 e 754 (come indicato nell'atto di divisione trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 5 luglio 1976 ai numeri R.G. 3597 R.P. 3024).

FORMALITA' NON CANCELLABILI

Si segnala che non costituisce formalità di pregiudizio e non sarà cancellabile la domanda di divisione giudiziale che ha dato origine la presente giudizio.

ULTERIORI PRECISAZIONI

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.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo:

l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessita di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non

evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

RIASSUNTO CONDIZIONI

E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA

PREZZO BASE: euro 99.000,00

OFFERTA MINIMA: euro 74.250,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: euro 1.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: ore 12.00 del 21 luglio 2025, con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 22 luglio 2025, ore 15.00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Piazza Peyron 28 Torino

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT20 W030 4801 0000 0000 0097 533

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

**PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' 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.

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

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

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

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

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

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

Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 ("Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto

oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta"), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l'invalidazione del file e, quindi, dell'offerta.

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

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

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

Si segnala che a pena di inammissibilità dell'offerta:

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

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

Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

L'offerta si intende tempestivamente depositata, e quindi, a tutti gli effetti, presentata, se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12 del 21 luglio 2025.

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

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

A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

- a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento **non superiore a 120 (centoventi) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta)** con la precisazione che nel caso in cui all'udienza di 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 cpc. 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 presso Banca del Piemonte S.p.A., intestato a “GIUDIZIO DI DIVISIONE RG 842/2021”, le cui coordinate IBAN sono: IT20 W030 4801 0000 0000 0097 533.

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.

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

A.7 – CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al sottoscritto professionista delegato.

Le attività di custodia saranno svolte dal sottoscritto professionista anche avvalendosi di ausiliari.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il professionista delegato ai seguenti recapiti cellulare 348 6043260 – email avv. cirio@virgilio.it, 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 degli immobili richieste dagli interessati saranno 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.

- B -

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del professionista delegato presso il proprio studio in Torino, piazza Peyron 28.

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, piazza Peyron 28.

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 22 luglio 2025, ore 15.00.

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

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

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

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

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale della presentazione dell'offerta.

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

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

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà durata di giorni 3 (tre) e avrà, quindi, **inizio il giorno 22 luglio 2025 al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio**; 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 25 luglio 2025 alle ore 15.00**, salva estensione automatica di tre minuti decorrenti dall'ultima offerta sino all'aggiudicazione definitiva.

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

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

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).

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.

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, 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.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso entro la data di versamento del saldo-prezzo.

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, come per legge:

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

Torino, 8 maggio 2025

Il Professionista delegato

Avv. Daniele Cirio