TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 205/2018 (vi è riunita la procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 781/2022), il Professionista avv. Stefania Actis con studio in Torino, via Stefano Clemente 22, nominato con ordinanza del 28.11.2018 dal Giudice dott. Francesco MORONI

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA dei seguenti immobili in piena proprietà:

LOTTO UNICO

In Comune di Bobbio Pellice (TO), Via Bartolomeo Peyrot n.5, come da relazione peritale a firma dell'arch. Valter Bosso:

A) edificio adibito ad albergo, elevato a quattro piani fuori terra, oltre ad un piano interrato:

- piano "interrato (~601 m², h. m 3,00) da un lato i locali destinati a refettorio, cucina, dispensa e servizi igienici, dall'altro i locali deposito/magazzino; completa il piano un avancorpo in cui è localizzata la zona destinata ai locali tecnici che ospitano gli impianti riscaldamento e antincendio";

- piano "terreno (~ 489 m², h. m 2,70) suddiviso in uno spazio centrale di accoglienza degli ospiti con hall di ingresso, reception, segreteria e back office, che separa da un lato la manica destinata a zona conferenze e salone polivalente con il gruppo servizi e dall'altro la manica destinata agli ospiti con quattro camere con bagno, di quattro posti letto ciascuna (tipologia di camera A - m² 27,90)";

- piano "primo (~ 489 m², h. m 2,70) destinato interamente alle camere per ospiti con undici nuclei con bagno aventi due posti letto ciascuno (tipologia di camera B - m² 12,50), quattro nuclei con bagno a tre posti letto (tipologia di camera C - m² 16,03), due nuclei dotati di bagno per disabili, aventi tre posti letto (tipologia di camera D - m² 16,91) e due nuclei di due posti letto e bagno per disabili (tipologia di camera E - m² 14,12); sono inoltre presenti al piano un vano soggiorno comune e un locale tecnico/ deposito biancheria";

- piano "secondo (~ 489 m², h. m 2,70) destinato interamente alle camere per ospiti con undici nuclei con bagno aventi due posti letto ciascuno (tipologia di camera B - m² 12,50), quattro nuclei con bagno a tre posti letto (tipologia di camera C - m² 16,03), due nuclei dotati di bagno per disabili, aventi tre posti letto (tipologia di camera D - m² 16,91) e due nuclei di due posti letto e bagno per disabili (tipologia di camera E - m² 14,12); sono inoltre presenti al piano un vano soggiorno comune e un locale tecnico/deposito biancheria";

- piano "terzo mansardato (~ 489 m², h. min m 1,75 - h max m 4,55) costituito da nove nuclei con bagno aventi due posti letto ciascuno (tipologia di camera B - m² 12,50), quattro nuclei con bagno a tre posti letto (tipologia di camera C - m² 16,03), una camera con bagno da tre posti letto (tipologia di camera F - m² 18,00), uno spazio camera multi posti letto con bagno (tipologia di camera G). Anche su questo piano è presente un soggiorno comune ed un locale tecnico/deposito biancheria.

I piani sono tra loro collegati da vano scala interna con ascensore idoneo per disabili e da

scala esterna antincendio in metallo”;

B) “edificio a futuro uso ristorazione, ad oggi non completato, composto da un piano terreno e da un piano primo soppalcato attualmente entrambi al grezzo”;

C) “edificio a futuro uso cucina, dispensa, ad oggi non completato, comunicante con il corpo “B” e composto da un piano terreno al grezzo”;

D) “antico edificio in disuso”;

E) “edificio cabina Enel e gruppo elettrogeno, di nuova costruzione, completato sia per le opere edili che per gli impianti”.

L'Esperto ha precisato inoltre che “è stato demolito e ad oggi non più ricostruito un vecchio fabbricato edificato a confine con l'ex mappale 267, oggi Via Bartolomeo Peyrot che negli intendimenti progettuali dell'intervento di riqualificazione edilizia del plesso militare preesistente doveva essere riconvertito ad uso reception e bar, con annessa tettoia per attività al servizio del complesso”(cfr. pag.10 e 62 relazione di stima).

F) Appezamento di terreno così identificato al C.F: Foglio 41, particella 348, Area Urbana, superficie 0448 ed al C.T. al Foglio 41, particella 348, ENTE Urbano, superficie 0448

“L'appezzamento di terreno composto dai mappali Fg. 41 n. 259 e 348, sul quale è edificata la struttura alberghiera pignorata, è posto alle coerenze: a nord mappali 346,345,180 di diversa proprietà, ad est mappali 260 e 185 della stessa proprietà eseguita, a sud e ovest sedime di Via Bartolomeo Peyrot.”

Dati Catastali

Gli immobili di cui sopra risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bobbio Pellice (TO):

-Foglio 41, particella 259, Sub. 2, Categoria D/2, Rendita euro 19.766,00, piano S1-T-1-2-3, via Bartolomeo Peyrot n. 5 (già particella 321 –variazione del 25/07/2008 protocollo n. TO0507897-divisione-ampliamento-ristrutturazione (n.41454.1/2008)- quanto agli immobili di cui alla lettera “A”, “B” e “C”;

- Foglio 41, particella 259, Sub. 3, in corso di costruzione, piano T (già particella 321 –variazione del 25/07/2008 protocollo n. TO0507897-divisione-ampliamento-ristrutturazione (n.41454.1/2008)- quanto all'immobile di cui alla lettera “D”;

-Foglio 41, Mappale 259, Sub. 5, Categoria D/1, Rendita euro 190,00, piano T, via Bartolomeo Peyrot n.5 (già particella 321 –variazione del 25/07/2008 protocollo n. TO0507897-divisione-ampliamento-ristrutturazione (n.41454.1/2008)- quanto all'immobile di cui alla lettera “E”;

- Foglio 41, particella 259, Sub. 4, in corso di costruzione, piano T-1 (già particella 321 –variazione del 25/07/2008 protocollo n. TO0507897-divisione-ampliamento-ristrutturazione (n.41454.1/2008)- quanto al fabbricato demolito non più ricostruito.

Oltre Foglio 41, particella 259, Sub. 1, ente urbano, piano T (già particella 321 –variazione del 25/07/2008 protocollo n. TO0507897-divisione-ampliamento-ristrutturazione (n.41454.1/2008) bene comune non censibile ai vari fabbricati.

- Foglio 41, particella 348, Area Urbana, superficie 0448 (al C.T. al Foglio 41, particella 348, ENTE Urbano, superficie 0448).

Provenienza

Il diritto di proprietà in capo all'esecutata deriva da atto di compravendita a rogito Notaio Giancarlo Ortali del 30 ottobre 2002, Rep. n. 165469/29910, registrato a Pinerolo il 18 novembre 2002 al n. 2885 e trascritto presso il competente ufficio di Pinerolo in data 8 novembre 2002 ai nn. 9065/6737.

Vincoli, pesi ed oneri

La vendita è assoggettata a tutte le clausole e condizioni di cui alla Convenzione Edilizia con atto a rogito notaio Ortali Giancarlo del 1° agosto 2003 rep. n. 173782/30883, trascritto l'8 agosto 2003 ai n.ri R.G. 7407 R.P. 5537 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, contro l'esecutata a favore del Comune di BOBBIO PELLICE, da intendersi qui integralmente trascritta e riportata. Gli immobili interessati dalla Convenzione edilizia riguardano il mappale C.T. Fg. 41 n. 259 di are 68 centiare 00 con fabbricati ivi edificati, e le particelle Fg. 41 n. 185 di are 4 centiare 40 e n. 260 di are 10 centiare 15, queste ultime non edificate, con indice fondiario 0,5 m3/m2 e potenziale edificatorio m3 727,5. Il P.R.G.C. del Comune di Bobbio Pellice vigente prevede per la particella 259 individuata nelle Tavole di P.R.G.C. con la sigla CP, la redazione di Piano Esecutivo Convenzionato, mentre per le particelle 185 e 260 con destinazione C2a, la possibilità di edificazione con indice di edificabilità di 0,50 m3 /m2 attraverso la richiesta di concessione singola.

La vendita è altresì assoggettata a tutte le clausole e condizioni di cui alla scrittura privata con atto a rogito notaio Ocelli Alberto del 23/12/2010 rep. n. 68573 per costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di elettrodotto), trascritta il 12 gennaio 2011 ai n.ri R.G. 309 R.P. 229 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, contro l'esecutata a favore ENEL Distribuzione S.p.a., nella quale si dà atto che il fondo servente è l'unità immobiliare identificata a Catasto Fabbricati del Comune di Bobbio Pellice al Foglio 41 n. 259 sub. 5, D/1, piano T, Via Bartolomeo Peyrot n. 5, da intendersi qui integralmente trascritta e riportata.

Situazione amministrativa ed urbanistica – irregolarità edilizie e catastali

Dagli accertamenti posti in essere dall'Esperto, Arch. Valter Bosso, è emerso quanto segue:

“Per ciò che attiene l'attività urbanistica – edilizia il governo del territorio del Comune di Bobbio Pellice è regolato dalle disposizioni dettate da:

Piano Regolatore Generale Intercomunale approvato con D.G.R. n. 24-26093 del 14/06/1983;

Variante al P.R.G.C.M. normativa approvata con D.G.R. n. 54 - 31995 del 31/01/1994;

Variante al P.R.G.C.M. approvata con D.G.R. n. 17-29236 del 31/01/2000;

Variante Olimpica approvata con Det. R. 123 del 15.07.2004;

Variante Strutturale di adeguamento al PAI redatto ai sensi della L.R. 3-2013.

Nel P.R.G.I. il complesso a destinazione ricettiva in interesse in interesse è compreso in area territoriale omogenea CP.

Accertato lo stato di fatto del complesso pignorato con accesso diretto i beni nel sopralluogo del 30.07.2018, eseguite le opportune verifiche con accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bobbio Pellice (TO), ed acquisita le planimetrie catastali degli immobili depositate al Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Torino, è emerso, per ciò che attiene la conformità edilizia dei fabbricati in interesse, quanto segue.

Premesso che:

- il P.R.G.C. del Comune di Bobbio Pellice, approvato con D.G.R. n.° 24/26093 del 14.06.1983, modificato con D.G.R. n.° 54/37995 del 31.01.1994, e successiva variante n. 1, prevedevano per la particella 259 del Fg. 41 redazione di Piano Esecutivo Convenzionato;
- in data 01/08/2003 ***** nella persona del legale rappresentante *****, sottoscrisse con il Comune di Bobbio Pellice in persona del Sindaco *****, Convenzione Edilizia per la trasformazione edilizia della ex "Caserma Monte Granero";
- la Convenzione formalizzava la possibilità di riutilizzare completamente gli edifici insistenti sul mappale 259 del Fg. 41, attraverso interventi di Ristrutturazione di tipo B, da attuarsi con Piano Esecutivo Convenzionato (PEC);
- con istanza prot. n.662 del 18.02.2003 la ***** presentò P.E.C quale strumento attuativo della Convenzione Edilizia sottoscritta, esteso alle aree mappali 259, 185 e 260 del Fg. 41;
- la Commissione Igienico Edilizia esaminò il P.E.C. nella seduta del 24.07.2003, esprimendo parere favorevole al progetto a firma degli Arch. *****, per il "Recupero di ex struttura militare per la realizzazione di area di ristorazione tipica, centro di formazione e convegni, struttura ricettiva, sala conferenze in via Bartolomeo Peyrot".
- l'attuazione esecutiva del P.E.C. era demandata al rilascio da parte dell'Amministrazione di specifici atti autorizzativi che la proprietà avrebbe dovuto richiedere secondo la normativa vigente. Tutto ciò premesso presso l'U.T.C. - Archivio Pratiche edilizie - del Comune di Bobbio Pellice risultano depositate le seguenti pratiche inerenti i vari corpi edilizi del complesso in interesse:
 - Permesso di Costruire n.° 03/04 del 28.01.2004 rilasciato a ***** in qualità di Legale rappresentante della "*****", per il "Recupero di ex struttura militare per la realizzazione di : area di ristorazione tipica, centro di formazione e convegni, struttura ricettiva, sala conferenze", secondo il progetto a firma Arch. *****.Trattasi del titolo abilitativo inerente la trasformazione edilizia dell'ex Caserma "Monte Granero" in fabbricato per uso ricettivo, contraddistinto nella presente relazione di perizia come corpo "A".
 - Denuncia Inizio Attività prot. n° 5424 del 01.12.2004 in Variante al P.d.C. n.°03/04 presentata da *** in qualità di legale rappresentante della "*****", per "Interventi di varianti distributive interne, spostamenti di finestre e realizzazione di parete tagliafuoco per la compartimentazione del tetto ligneo".Il titolo abilitativo è inerente interventi in variante in corso d'opera al P.d.C. n. 03/2003, da eseguirsi nell'edificio "A" ad uso ricettivo.
 - Istanza di Proroga del termine di Fine Lavori presentata il 27.03.2007 da *** in qualità di legale rappresentante della "*****"; si tratta dei lavori riferibili ai titoli autorizzativi sopra segnalati, riguardanti la riqualificazione dell'edificio ad uso ricettivo.
 - Permesso di Costruire n.° 10/05 del 13.05.2005 concesso al richiedente ***** in qualità di legale rappresentante della "*****", per lavori di "recupero di ex struttura militare per la realizzazione di area di ristorazione tipica, centro di formazione e convegni, struttura ricettiva, sala conferenze".

Trattasi di titolo abilitativo relativo agli interventi di riqualificazione e recupero di preesistenti edifici ad uso magazzino e cucina dell'ex complesso militare (edifici contraddistinti nella presente relazione di Perizia come corpi "B" e "C"):

Il progetto a firma dell'Ing. ***** prevede la realizzazione di una ampia sala ristorazione con soppalco superiore da adibire a spazio conferenze da ubicarsi nella manica ex magazzino (corpo indicato nella presente perizia come "B"), mentre nella manica corpo "C" si localizza la zona cucina con dispensa e servizi annessi.

Le due maniche, un tempo separate, sono collegate fra loro da un portico aperto.

• Permesso di Costruire n.° 02/06 del 14.02.2006 rilasciato a ***** in qualità di legale rappresentante della "*****", in Variante al P.d.C. n.° 10/05 del 13.05.2005 " relativo a recupero di ex struttura militare per la realizzazione di area di ristorazione tipica, centro di formazione e convegni, struttura ricettiva, sala conferenze".

La variante riferisce di modifiche interne nella distribuzione funzionale degli spazi, con la realizzazione di una nuova zona servizi igienici annessi alla sala ristorante, ricavati nell'area porticato che diviene spazio chiuso (edifici contraddistinti nella presente relazione di perizia come corpi "B" e "C")(...).

• Denuncia Inizio Attività prot. n° 1751 del 28.04.2005 presentata da ***** in qualità di legale rappresentante della ***** , per la " Realizzazione di vani tecnici (locale centrale termica, cabina elettrica, gruppo elettrogeno, centrale idrica e vani di collegamento per impiantistica termo idrico sanitaria ed elettrica) a servizio dei fabbricati inseriti nel progetto di recupero di ex struttura militare per la realizzazione di area di ristorazione tipica, centro di formazione e convegni, struttura ricettiva, sala conferenze".(...)

Il titolo abilitativo è inerente a due gruppi di locali, il primo con destinazione a cabina Enel e gruppo elettrogeno, localizzato nell'erigendo nuovo fabbricato indicato in perizia come corpo "E", il secondo con destinazione centrali termiche e gruppo antincendio, ubicato al piano seminterrato del fabbricato ricettivo.(...)

• Denuncia Inizio Attività prot. n° 4948 del 29.11.2005 presentata da ***** in qualità di legale rappresentante della ***** , in Variante alla D.I.A prot 1751 del 28.04.2005 per la " Realizzazione di vani tecnici (locale centrale termica, cabina elettrica, gruppo elettrogeno, centrale idrica e vani di collegamento per impiantistica termo idrico sanitaria ed elettrica) a servizio dei fabbricati inseriti nel progetto di recupero di ex struttura militare per la realizzazione di area di ristorazione tipica, centro di formazione e convegni, struttura ricettiva, sala conferenze".

La variante prevede la realizzazione di tre gruppi di locali, il primo localizzato nel fabbricato indicato in perizia come corpo "E" con destinazione a cabina Enel e gruppo elettrogeno, il secondo con destinazione centrali termiche e gruppo antincendio ubicato al piano seminterrato del fabbricato ricettivo, il terzo con locale centrale idrica e locale rifiuti in adiacenza al manica cucine del corpo "C".(...)

• Denuncia Inizio Attività prot. n° 4949 del 29.11.2005 presentata da ***** in qualità di legale rappresentante della ***** , per " Intervento di interrimento di deposito gas Gpl".

Il progetto allegato alla D.I.A a firma del geom. ***** attiene alla realizzazione di due serbatoi gas Gpl di capacità m3 5 ciascuno, da interrarsi in prossimità dell'edificio cucina.(...)

• Denuncia Inizio Attività prot. n° 1215 del 15.03.2006 presentata da ***** in qualità di legale rappresentante della Società *****, per " Realizzazione di recinzione ed ingresso pedonale su via Beisilia e su Via Peyrot e posa di recinzione temporanea all'interno dell'area di proprietà a delimitazione delle aree di cantiere", secondo progetto a firma dell' Ing. *****.(...).

• Comunicazione relativa alla demolizione parziale per messa in sicurezza prot. 1535/x del 03.04.2007, eseguita da ***** in qualità di legale rappresentante della "*****", controfirmata dall'Ing. ***** direttore dei lavori.

La comunicazione riferisce della necessità di demolizione parziale per messa in sicurezza del vecchio fabbricati preesistente a confine con l'ex mappale 267, oggi via Peyrot; alla comunicazione è seguito sopralluogo da parte del tecnico incaricato dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bobbio Pellice, che ha confermato nel verbale del 03.04.2007 la situazione di pericolo denunciata.

• Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n° 1153 del 13.03.2013 presentata dall' "*****", per "Opere interne e trasformazione locale magazzino in cucina e refettorio a servizio dell'attività ricettiva esistente Forte Rocca".

Il titolo abilitativo è inerente a opere funzionali alla modifica destinazione locali al piano interrato dell'edificio "A" ad uso ricettivo.(...).

I lavori riferibili al P.d.C. n.° 03/2004 del 28.01.2004 e alla D.I.A. del 01.12.2004 prot. 5424 (edificio ricettivo "A"), nonché alla richiesta di Proroga 27.03.2007, vennero dichiarati ultimati in data 07.03.2008 dai legali rappresentanti dell'*****e della *****", con comunicazione presentata il 20.03.2008 prot. n.° 1374/x.

In data 21.03.2008, su istanza presentata da ***** rappresentante legale di "*****", viene rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bobbio Pellice CERTIFICATO di AGIBILITA' n.° 01/08, relativo agli interventi di "Recupero di ex struttura militare per la realizzazione di: area di ristorazione tipica, centro di formazione e convegni, struttura ricettiva, sala conferenze FABBRICATO "A".

Venendo a trattare della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, si registra che, ponendo a confronto lo stato di fatto del fabbricato ad uso ricettivo (unico corpo del complesso edilizio in interesse ad essere stato ultimato e ad essere stato certificato come agibile dal Comune di Bobbio Pellice) con i progetti depositati, si rileva la conformità delle opere e la conseguente regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile.

Per quanto attiene l'edificio per ristorazione e cucina (corpi "B" e "C") che allo stato in essere si presenta con opere al grezzo non completate, si configura la situazione di atto autorizzativo ormai scaduto; l'intervento previsto in P.E.C. e nei P.d.C. n.ri 10/05 e 02/06 potrà essere completato solo dopo l'ottenimento di nuovo titolo con pagamento oneri.

Relativamente al vecchio fabbricato in disuso (corpo "D") si annota come da parte della proprietà non sia stata presentata in ambito di PEC alcuna istanza di tipo esecutivo, per cui il fabbricato esistente può essere considerato come antica costruzione ante 01 settembre 1967.

L'edificio ad uso cabina Enel e gruppo elettrogeno (corpo "E") è stato edificato a nuovo con le D.I.A. prot. 1751 e 4948; del fabbricato ultimato non è stata però data da parte della proprietà la comunicazione di fine lavori e non è stata richiesta l'agibilità.

Per ultimo trattando dell'antico fabbricato edificato a confine con l'ex mappale 267, oggi Via Bartolomeo Peyrot, è stato demolito per messa in sicurezza nell'anno 2007; si annota come da parte della proprietà per esso non sia stata poi presentata in ambito di PEC alcuna istanza di tipo esecutivo che ne prevedesse la ricostruzione." cfr pagg. da 63 a 69 relazione di stima.

Inoltre: "Lo stato di fatto dell'immobile ad uso albergo (corpo "A"), accertato in sopralluogo, si presenta planimetricamente conforme rispetto alla rappresentazione depositata a catasto, riscontrando però alcune difformità nella destinazione d'uso dei locali del piano interrato (locali cucina, dispensa e refettorio nello stato in essere in luogo dei locali magazzini e lavanderia indicati in scheda catastale); per quanto attiene il fabbricato ad uso ristorazione, preparazione cibi e dispensa (corpi "B" e "C"), esso è censito a catasto come realizzato secondo il progetto di ristrutturazione approvato dal Comune di Bobbio Pellice, mentre nella realtà l'edificio si presenta al grezzo non completato.

Il fabbricato Cabina Enel (corpo "E") è rappresentato correttamente a catasto.

Relativamente ai fabbricati censiti a C.F. come "in corso di costruzione" si segnala che il n.° 259 sub. 3 (corpo "D") è nella realtà in disuso, con opere mai avviate, mentre il n.° 259 sub. 4 (antico fabbricato preesistente), è stato demolito nell'anno 2007 e non più ricostruito; sul punto si rimanda per maggiori approfondimenti al cap. 6 pag. 48.

La rappresentazione catastale del fabbricato Cabina Enel (corpo "E") è conforme.

Sulla base di quanto sopra specificato sarà pertanto necessario procedere alle opportune variazioni catastali con procedure DOCFA atte a conformare il denunciato all'effettivo stato in essere degli immobili." -cfr pagg.18-19 relazione di stima.

Quanto al fabbricato ad uso ricettivo "unico corpo del complesso edilizio in interesse ad essere stato ultimato e ad esser stato certificato come agibile dal Comune di Bobbio Pellice, non è stato appurata in fase di indagine l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica" -cfr pag.70 relazione di stima.

In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti di legge, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Si segnala che sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e gli oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica di quanto oggetto di vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE: Gli immobili risultano occupati dall'esecutata.

La vendita della proprietà immobiliare di cui al lotto unico sopra descritto avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'unità immobiliare attualmente si trova e come sino ad ora tenuta e posseduta dall'esecutata, comprensiva di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento alle norme, disposizioni, vincoli, clausole e condizioni contenute nell'atto di provenienza, nonché nella Convenzione Edilizia con

atto a rogito notaio Ortali Giancarlo del 1° agosto 2003 rep. n. 173782/30883, trascritto l'8 agosto 2003 ai n.ri R.G. 7407 R.P. 5537 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, e nella scrittura privata con atto a rogito notaio Occelli Alberto del 23 dicembre 2010 rep. n. 68573 per costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di elettrodotto), trascritta il 12 gennaio 2011 ai n.ri R.G. 309 R.P. 229 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, da intendersi qui tutti integralmente trascritti e riportati.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendo di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno e degli eventuali abusi, difformità nonché modalità e costi di sanatoria si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura dall'esperto Arch. Valter Bosso del 25.10.2018, consultabile sui siti www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, nonché sul sito www.entietribunali.it.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

PREZZO BASE: Euro 800.000,00 (ottocentomila/00)

OFFERTA MINIMA: Euro 600.000,00 (seicentomila/00)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 10.000,00 (diecimila/00)

Termine per il versamento del saldo prezzo: non superiore a 120 giorni

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12.00 del giorno 09/06/2025 esclusivamente in via telematica a norma degli artt. 12 e 13 del DM 32/2015.**

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte e l'udienza per la comparizione delle parti avverranno il giorno **10/06/2025 alle ore 12,00.**

In caso di unica offerta si procederà ad aggiudicazione all'udienza del **10/06/2025.**

L'eventuale gara avrà inizio il giorno **10/06/2025 alle ore 15,00** e terminerà il giorno **13/06/2025 alle ore 15,00.**

All'esito dell'eventuale gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza del **13/06/2025** nell'immediatezza dell'epilogo della predetta gara.

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi i divieti *ex lege*, può partecipare alla vendita.

L'offerta può essere presentata anche da avvocato per persone da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

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 comma 4 e 5 del DM 32/2015. La procura speciale dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

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.

Il Gestore della vendita è Astalegale.net S.p.a.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali dei gestori della vendita, ai quali l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

E' pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e su quelli dei gestori delle vendite 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.

La dichiarazione di offerta dovrà contenere

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, lo stato civile e il regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge;
- indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno, il numero di ruolo generale e il referente della procedura, nonché data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- indicazione del lotto che si intende acquistare, descrizione del bene e il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) nonché il termine per il relativo saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione, non dovrà essere superiore a 120 giorni (a pena di inammissibilità dell'offerta); l'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni;
- indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui sopra;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o in alternativa di cui al comma 5 dell'art.12 del DM 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal predetto decreto;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015.

Alla dichiarazione di offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità, i seguenti documenti:

-Persone fisiche: copia fotostatica della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), nonché copia del tesserino del codice fiscale; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità; se l'offerta è presentata da soggetto extracomunitario e non regolarmente residente 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;

-Società e altri enti: copia della carta di identità e del codice fiscale in corso di validità del legale rappresentante, copia della visura camerale in corso di validità (risalente a non oltre tre mesi rispetto alla data della vendita) e copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente, eventuale recapito telefonico.

-La ricevuta attestante l'avvenuto versamento della somma di euro 16,00 per la marca da bollo;

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta; l'offerta si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata **entro il 09.06.2025 h.12,00**; onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

Modalità di versamento della cauzione

La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente intestato a **ESEC. IMM.RE N. RGE 205/18 TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO- Banca Territori del Monviso (già Banca di Credito Cooperativo di Casalgrasso e Sant'Albano Stura) - IBAN: IT-78/U/08833/01000/000130114050**, specificando nella causale "versamento cauzione"; la cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico, dedotto il bollo dovuto per legge, ed al netto degli oneri bancari.

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.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se non è corredata di copia dei documenti meglio sopra indicati, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

Assistenza

Negli orari di apertura del Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (Corso Vittorio Emanuele II, 130 - 10138 Torino (TO) Ingresso al pubblico su via Giovanni Falcone- SCALA C - PIANO IV – STANZA N. 41102- Orari di apertura al pubblico: lunedì- giovedì - venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30), previo appuntamento telefonico al numero 011/4329609, sarà possibile ricevere assistenza nelle operazioni di registrazione all'area riservata e alla piattaforma di gestione della gara telematica e supporto tecnico e informativo nella compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara, l'aggiudicazione e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice avverranno a cura del Professionista delegato presso il proprio studio in Torino, via Stefano Clemente 22.

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 utilizzato per effettuare 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.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara avrà inizio e terminerà nei giorni e nelle ore sopra indicati; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di 3 minuti decorrenti dall'ultima offerta; ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

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

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

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva presso lo studio del Professionista delegato.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo in unica soluzione entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine più breve indicato nell'offerta).

Il residuo prezzo deve essere versato nel termine di cui sopra tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle spese e compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio sarà comunicato a mezzo e-mail ovvero ritirato, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del delegato, dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione.

Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre all'onorario ed al rimborso delle spese dovuti al delegato per le formalità del trasferimento dell'immobile, il compenso e il rimborso delle spese dovuti per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno obbligatoriamente svolte dal delegato, nonché tutte le imposte dovute per legge, compresa l'IVA, se dovuta.

Nel caso di mutuo fondiario, nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione l'Istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del professionista 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, quinto comma, 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, quinto comma, del D.Lgs. 385/93, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della predetta facoltà, dovrà pagare direttamente in favore della presente procedura esecutiva, entro il termine indicato nell'offerta presentata in busta chiusa, o comunque entro centoventi giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese, nei limiti del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione.

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.

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

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni

prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati") o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

Custode è l'avv. Stefania Actis.

Tutti coloro che intendono visionare l'immobile in vendita e/o ottenere informazioni sul medesimo, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione, dovranno contattare per tali incombenzi il Custode medesimo od i suoi incaricati (tel. 011.2077212-email: infocustodia@libero.it).

Le visite degli immobili richieste dagli interessati verranno fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00 ed il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

Le richieste di visita dovranno essere effettuate soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.

PUBBLICITA'

La pubblicità del presente avviso sarà effettuata con le seguenti modalità:

- a) almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita pubblicazione dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria secondo le specifiche tecniche sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>);
- b) 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 di copia della perizia sui siti internet www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, nonché sul sito www.entitribunali.it.

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste e di quella di eventuale aggiudicazione in seguito di gara, presso lo studio del sottoscritto.

Torino, 11.03.2025

Il professionista delegato
(avv. Stefania Actis)