

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 500/2021 il Professionista Avv. Gisella Nepote Fus, delegato dal G.O.T. Dott.ssa Francesca ALONZO, con ordinanze di delega del 4 marzo 2022

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

in un unico lotto, della PIENA PROPRIETA' dei seguenti immobili siti nel Comune di Baldissero Torinese (TO), in Strada Bellavista n. 34 e precisamente:

I. **terreno agricolo** collinare, in forte declivio, della superficie commerciale di 14.782,00 mq.

II. **terreno residenziale** in declivio, attualmente con colture boschive, della superficie commerciale di 2.831,00 mq.

III. **appartamento**, in precarie condizioni di conservazione, ubicato al piano terreno di una porzione di casa rurale riattata, costituito da due unità immobiliari, attualmente unite da un varco interno di comunicazione, con annessi due piccoli appezzamenti di terreno. L'accesso alla prima unità immobiliare, censita al Foglio 4 Particella 117 subalterno 11, avviene direttamente dal cortile comune attraverso una portafinestra in legno e vetro del soggiorno, dotato di angolo cottura. Completano l'unità immobiliare una camera di ampie dimensioni, un bagno e un disimpegno. L'accesso alla seconda unità immobiliare, censita al Foglio 4 Particella 117 subalterno 10, avviene sia da quella precedente, attraverso il varco descritto, sia dalla porzione di cortile ubicata a Nord. Detta unità è costituita da cucina/soggiorno, due camere, ed un bagno raggiungibili da un corridoio distributivo. Compete la condivisione del sedime su cui è costruito il fabbricato e l'area circostante (ex Foglio 4 part. 117 ente urbano);

IV. **appartamento** ubicato al piano primo sovrastante i beni di cui al precedente punto III, costituito da una grande unità immobiliare residenziale, attualmente suddivisa in due differenti unità autonome, di cui una in corso di ultimazione, **con box doppio** al piano interrato e con annessi **due appezzamenti di terreno**, di cui uno residenziale, composto da bosco, in pendenza, con superficie commerciale di 96,30 mq, e uno agricolo composto da bosco, in forte pendenza, con superficie commerciale di 10,98 mq. Il detto appartamento presenta una prima porzione, accessibile tramite scala esterna, composta da soggiorno, dotato di angolo cottura, tre camere di ampie dimensioni, un bagno ed un ripostiglio. Allo stesso livello è presente una seconda porzione, con accesso indipendente dal cortile superiore e finiture e manto di copertura da completare, composta da piccola cucina/soggiorno, due camere, di cui una con

falda del tetto bassa (mansarda al momento priva di condizioni di abitabilità), ed un bagno.

DATI CATASTALI E CONFINI

I detti beni risultano così censiti:

Terreno agricolo sub I: Catasto Terreni Comune Baldissero Torinese

- Foglio 4 Particella 113, qualità/classe Pascolo U, superficie 557, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,43 €. Coerenze: Terreni al Foglio 4, particelle 111, 112, 215 e 114, 640;
- Foglio 4 Particella 114, qualità/classe Vigneto 3, superficie 3300, reddito agrario 17,90 €, reddito dominicale 27,27 €. Coerenze: Terreni al Foglio 4, particelle 215, 213 e 392, 137, 128, 127, 115, 113;
- Foglio 4 Particella 127, qualità/classe Vigneto 3, superficie 1961, reddito agrario 10,63 €, reddito dominicale 16,20 €. Coerenze: Terreni al Foglio 4, particelle 124, 640, 615, 114 e 128;
- Foglio 4 Particella 128, qualità/classe Prato 4, superficie 3572, reddito agrario 9,22 €, reddito dominicale 7,38 €. Coerenze: Terreni al Foglio 4, particella 120, 631, 632, 604, 606, 476, 136, 124, 127, 114, 137, 129;
- Foglio 4 Particella 129, qualità/classe Bosco ceduo 3, superficie 301, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,25 €. Coerenze: Terreni al Foglio 4, particella 477, 136, e 128;
- Foglio 4 Particella 137, qualità/classe Seminativo 3, superficie 822, reddito agrario 3,61 €, reddito dominicale 5,31 €. Coerenze: Terreni al Foglio 4, particelle 138, 136, e 114, 128, 392;
- Foglio 4 Particella 392, qualità/classe Vigneto 3, superficie 1438, reddito agrario 7,80 €, reddito dominicale 11,88 €. Coerenze: Terreni al Foglio 4, particella 138, 213 e 114, 137, 148, 149;

Terreno residenziale sub II: Catasto Terreni Comune Baldissero Torinese

- Foglio 4 Particella 148, qualità/classe Vigneto 3, superficie 995, reddito agrario 5,40 €, reddito dominicale 8,22 €. Coerenze: Foglio 4 particelle 138, 147, 463, 149 e 392;
- Foglio 4 Particella 149, qualità/classe Vigneto 3, superficie 1836, reddito agrario 9,96 €, reddito dominicale 15,17 €. Coerenze: Foglio 4 particelle 463, 156, 112, 213, 148 e 392;

Appartamento sub III: Catasto Fabbricati Comune di Baldissero Torinese

- Foglio 4 particella 117 subalterno 11, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: strada Bellavista n° 34, piano: T. Coerenze: cortile, cortile, altra unità immobiliare in capo ad altra proprietà, unità immobiliare Foglio 4, Particella 117 Subalterno 10 in capo alla stessa proprietà (già Foglio 4 Particella 117 Subalterno 8, derivante da variazione in soppressione del 4 marzo 2015 Pratica n. TO0096857 in atti dal 4 marzo 2015, frazionamento per trasferimento di diritti - diversa distribuzione degli spazi interni n. 59710.1/2015. La dichiarazione di Variazione ha costituito i seguenti immobili: Foglio 4

Particella 117 subalterno 11, Foglio 4 Particella 117 Subalterno 10, Foglio 4 Particella 117 Subalterno 9 ed ha soppresso il seguente immobile: Foglio 4 Particella 117 Subalterno 8);

- Foglio 4 particella 117 subalterno 10, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: strada Bellavista n° 34, piano: T. Coerenze: cortile, cortile, altra unità immobiliare in capo ad altra proprietà, unità immobiliare Foglio 4, Particella 117 Subalterno 11 in capo alla stessa proprietà (già Foglio 4 Particella 117 Subalterno 8, derivante da variazione del 4 marzo 2015 Pratica n. TO0096857 in atti dal 4 marzo 2015, frazionamento per trasferimento di diritti - diversa distribuzione degli spazi interni n. 59710.1/2015. La dichiarazione di Variazione ha costituito i seguenti immobili: Foglio 4 Particella 117 subalterno 11, Foglio 4 Particella 117 Subalterno 10, Foglio 4 Particella 117 Subalterno 9 ed ha soppresso il seguente immobile: Foglio 4 Particella 117 Subalterno 8);

Terreni sub III: Catasto Terreni Comune Baldissero Torinese

- Terreno agricolo: Foglio 4 Particella 639, qualità/classe Prato 4, superficie 195, reddito agrario

0,50 €, reddito dominicale 0,40 €. Coerenze: Terreni al Foglio 4, particelle 109, 111, 640, e 117;

- Terreno residenziale: Foglio 4 Particella 124, qualità/classe Incolto produttivo U, superficie 129,

reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €. Coerenze: Terreni al Foglio 4, particelle 120, 123, 127 e 128 e 140;

Appartamento e box auto sub IV: Catasto Fabbricati Comune di Baldissero Torinese

- Foglio 4 particella 117 subalterno 9, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 805,67 Euro, indirizzo catastale: strada Bellavista n° 34, piano: 1. Coerenze: cortile, cortile, cortile, altra u.i. (già Foglio 4 Particella 117 Subalterno 8, derivante da variazione del 4 marzo 2015 Pratica n. TO0096857 in atti dal 4 marzo 2015, frazionamento per trasferimento di diritti

- diversa distribuzione degli spazi interni n. 59710.1/2015. La dichiarazione di Variazione ha costituito i seguenti immobili: Foglio 4 Particella 117 subalterno 11, Foglio 4 Particella 117 Subalterno 10, Foglio 4 Particella 117 Subalterno 9 ed ha soppresso il seguente immobile: Foglio 4 Particella 117 Subalterno 8);

- Foglio 4 particella 117 subalterno 5, categoria C/6, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: strada Bellavista n° 34, piano: S1. Coerenze: ditta intestata, cortile comune, ditta intestata, ditta intestata, altra ditta;

Terreni sub IV: Catasto Terreni Comune di Baldissero Torinese

- Terreno residenziale: Foglio 4 particella 640, qualità/classe Seminativo 3, superficie 963,

reddito

agrario 4,23 €, reddito dominicale 6,22 €. Coerenze: Foglio 4 particella 117, 124, 127, 113, 115;

- Terreno agricolo: Foglio 4 particella 115, qualità/classe Vigneto 3, superficie 366, reddito agrario 1,98 €, reddito dominicale 3,02 €. Coerenze: Foglio 4 particella 640, 127 e 114.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE:

In ordine alla regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili, con espresso riferimento alla perizia di stima in atti, risulta quanto segue.

Per il terreno sub I: in base al Certificato di Destinazione Urbanistica agli atti della procedura, i beni di cui al Foglio 4 mappali 113, 114, 392 ricadono in zona EVI - Destinazione d'uso di progetto agricola; i beni di cui al Foglio 4 mappali 127, 128, 129, 137 ricadono in zona EVI - Destinazione d'uso di progetto agricola.

Per il terreno sub II: in base al Certificato di Destinazione Urbanistica agli atti della procedura i beni di cui al Foglio 4 part. 148 e 149 ricadono in zona PS12 Aree parzialmente sature o di completamento. Per l'appartamento e i terreni sub III: in base al Certificato di Destinazione Urbanistica agli atti della procedura i beni di cui al Foglio 4 particelle 117 tutti i subalterni, Foglio 4 mappali 124 ricadono in zona PS11 - Aree parzialmente sature o di completamento residenziale con concessione singola; il bene di cui al Foglio 4 mappale 639 ricade in zona EVI - Destinazione d'uso di progetto agricola.

Per l'appartamento e i terreni sub IV: in base al Certificato di Destinazione Urbanistica agli atti della procedura i beni di cui al Foglio 4 part. 117 tutti i subalterni, Foglio 4 mappale 640 ricadono in Aree parzialmente sature o di completamento residenziale con concessione singola; i beni di cui al Foglio 4 mappale 115 ricadono in zona EVI - Destinazione d'uso di progetto agricola;

Per l'appartamento sub III e l'appartamento ed autorimessa IV: risultano Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia N. 16/93, per lavori di ristrutturazione e risanamento, rilasciata il 21/01/1993; Concessione N. 2003.035, per lavori di opere interne - fusione delle 4 unità abitative, presentata il 31/03/2003 con il n. 2154 di protocollo, rilasciata il 15/09/2003 con il n. 2003.035 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata; N. VARIANTE alla C.E. 16/93, presentata il 05/08/2014, non ancora rilasciata, agibilità non ancora rilasciata in quanto la detta pratica non è mai stata conclusa; Costruzione autorimessa N. aut. n° 95.015.

Con riferimento agli appartamenti sub III e sub IV *“l'ultimo Permesso di Costruire autorizzato è il n° 2003.035 del 15/09/2003 che prevedeva la fusione delle 4 unità, con scala interna di unione fra i due livelli. La situazione rilevata durante i sopralluoghi è differente rispetto a*

questo progetto, in quanto gli immobili sono suddivisi in modo differente. Risultano depositate al Catasto in data 04/03/2015 prot. TO0096857 planimetrie inerenti 3 distinte unità immobiliari (oggetto di pignoramento e della presente relazione peritale) che restituiscono una situazione distributiva interna differente da quella autorizzata e differente da quella rilevata in situ. Contestualmente alle richieste di autorizzazione per interventi edili era stata presentata richiesta (corredata di progetto) per l'allacciamento alla fognatura comunale: tali lavori, con relativi oneri, non sono mai stati regolarizzati, ed in pendenza di questi risulta sospesa l'agibilità degli immobili” (cfr perizia pag. 21 e pag. 41).

Con riferimento all'appartamento sub III risultano le seguenti difformità edilizie e catastali. La distribuzione interna degli immobili è differente da quella autorizzata nell'ultima pratica edilizia approvata (PDC 2003.035), ed è anche differente rispetto alle planimetrie depositate in Catasto. Le difformità sono regolarizzabili mediante ripristino della distribuzione e delle caratteristiche costruttive autorizzate, oppure pratica di sanatoria con nuovo iter autorizzativo; anche dal punto di vista catastale al momento del sopralluogo (17/01/2022) le due unità immobiliari contraddistinte al Catasto Urbano rispettivamente al Foglio 4, part. 117, sub. 10 ed al Foglio 4, part. 117, sub. 11 risultano fra di loro unite da un varco interno ad arco, privo di porta divisoria, e con una suddivisione degli ambienti leggermente difforme da quanto depositato al Catasto. Le difformità rilevate sono regolarizzabili mediante ripristino delle condizioni distributive depositate in Catasto, oppure fusione dei due subalterni per formare un'unica unità immobiliare (cfr. perizia pagg. 22-23). I costi di regolarizzazione, a carico dell'aggiudicatario, sono stimati in circa Euro 46.000,00 e di essi si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

Il CTU ha rilevato una situazione di irregolarità nello scarico delle acque reflue, da regolarizzare mediante allacciamento al sistema fognario comunale, o realizzazione di pozzi e vasche Imhoff a norma con un costo di circa Euro 7.000,00. I costi e gli oneri sono a carico dell'aggiudicatario.

Con riferimento all'appartamento sub IV risultano le seguenti difformità edilizie e catastali. La distribuzione interna degli immobili è differente da quella autorizzata nell'ultima pratica edilizia approvata (PDC 2003.035), ed è anche differente rispetto alle planimetrie depositate in Catasto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante ripristino della distribuzione e delle caratteristiche costruttive autorizzate, oppure pratica di sanatoria con nuovo iter autorizzativo. Per quanto riguarda le difformità catastali, al momento del sopralluogo (17/01/2022) l'unità immobiliare contraddistinta al Catasto Urbano al Foglio 4, part. 117, sub. 9 risulta suddivisa in due distinte

unità, con suddivisione degli ambienti leggermente difforme da quanto depositato al Catasto. Le difformità sono regolarizzabili mediante ripristino delle condizioni distributive depositate in Catasto, oppure divisione dell'unità immobiliare in due distinti subalterni per formare due unità immobiliari distinte. Il CTU ha rilevato una situazione di irregolarità nello scarico delle acque reflue, da regolarizzare mediante allacciamento al sistema fognario comunale. Tutti i costi e gli oneri, come già sopra indicati, sono a carico della parte aggiudicataria e di essi si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

In ogni caso, se ne ricorreranno i presupposti, l'aggiudicatario potrà provvedere, a propria cura e spese, alla regolarizzazione delle eventuali irregolarità anche non rilevate mediante presentazione d'istanza ai sensi degli art. 34, 36 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e s.m.i..

Si rimanda alla C.T.U. per le caratteristiche costruttive dell'immobile.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Gli immobili non risultano dotati di attestato di prestazione energetica.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO:

Immobile occupato dalla parte esecutata.

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

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

ULTERIORI PRECISAZIONI:

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 2001/380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Sono inoltre comprese nella vendita le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, da ritenersi tali per legge, uso e destinazione.

I terreni indicati ai punti I e II sono attraversati da linee aeree della corrente elettrica, con relative fasce di rispetto.

L'unità immobiliare descritta al punto III presenta notevoli problemi di umidità di risalita, visibili alla base dei muri e per buona altezza sugli stessi, oltre che alcune tracce di infiltrazioni dal livello superiore visibili sui soffitti. Gli impianti sono parzialmente realizzati: alcuni termosifoni in ghisa dell'impianto di riscaldamento non sono connessi alle tubazioni di adduzione dell'acqua calda. Le pareti perimetrali risultano pitturate solo in parte, e con frequenti punti di distacco dell'intonaco per eccesso di umidità. L'unità immobiliare descritta

al punto III è priva di impianto di riscaldamento. Attualmente i beni di cui al punto III sono utilizzati come magazzino e locale accessorio dell'unità immobiliare sita al piano superiore descritta al punto IV.

La porzione finita dell'unità immobiliare descritta al punto IV presenta impianti principali funzionanti: l'unità è dotata di impianto di riscaldamento a gas (riscaldamento ambienti ed acqua calda sanitaria) con caldaia murale ubicata nel cucinino e di una grande stufa a legna. Sono visibili infiltrazioni d'acqua dal tetto in prossimità della canna fumaria. La porzione adiacente, in corso di completamento, presenta ambienti al momento non fruibili, seppur dotati di impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas, in quanto una porzione del tetto è provvisoriamente coperta con teli, ed in generale tutta la copertura risulta in precarie condizioni. Inoltre i locali risultano affetti da problemi di infiltrazioni dal tetto, visibili anche sulle pareti esterne. Gli impianti sono solo parzialmente realizzati. Le pareti perimetrali risultano pitturate solo in parte, e con frequenti punti di distacco dell'intonaco per eccesso di umidità. L'atto di provenienza riporta l'esistenza di un vincolo gravante sull'autorimessa, risultante dall'Atto a rogito notaio Alfredo Restivo di Torino in data 27 febbraio 1995 rep. n. 208091, registrato a Torino il 6 marzo 1995 n. 6552.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) prezzo base: Euro 74.500,00=;
- 2) offerta minima: Euro 55.875,00=;
- 3) aumenti minimi in caso di gara: Euro 2.000,00=;
- 4) termine di presentazione delle offerte: 7 luglio 2025 ore 12:30;
- 5) **data, ora e luogo inizio operazioni vendita: 8 luglio 2025 ore 15:00, in Torino C.so Matteotti n. 42;**
- 6) IBAN C.C. PROC. ESEC. IMM RGE N. 500/2021 TRIB. DI TORINO per deposito cauzione: **IT19Y0883301002000000004738** Banca Territori del Monviso SC;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Asta Legale.net Spa
- 8) data, ora e luogo termine operazioni di vendita in caso di eventuale gara: 11 luglio 2025 ore 15:00 (salvo autoestensione), in Torino, C.so Matteotti n. 42.

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

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

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

Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni: allegare estratto dell'atto di matrimonio o autocertificazione), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa" e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile. Allegare obbligatoriamente all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) in corso di validità e del tesserino di codice fiscale. Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare obbligatoriamente all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale aggiornato o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente. **Offerte plurisoggettive:** quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. **Offerta ex art. 579 comma 3 cpc: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.**

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato al seguente indirizzo: presso il proprio studio, in Torino, c.so Matteotti n. 42.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei

siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione "FAQ", e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Quanto a ciò si avvisa l'offerente che il file generato non deve essere in alcun modo ridenominato 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.

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 le ore 12:30 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita.** Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

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

Contenuto dell'offerta

Oltre ai dati e ai documenti già indicati al superiore paragrafo, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, i tempi e le modalità del saldo prezzo ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione. **I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per**

immagine. Si evidenzia, **a pena di inammissibilità dell'offerta, che:** 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.

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso e quindi non inferiore ad Euro 55.875,00=), deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato PROC. ESEC. IMM RGE N. 500/2021 TRIB. DI TORINO, aperto presso Banca Territori del Monviso SC, le cui coordinate IBAN sono: IT19Y0883301002000000004738. 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. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente di cui sopra, nel termine indicato, è causa di nullità dell'offerta.

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

Pagamento del bollo

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali" seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

Assistenza e informazioni

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (IV piano scala C – atrio) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica; informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e

all'uso delle piattaforme.

MODALITÀ DELLA VENDITA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'offerta le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c. p. c. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base 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. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal Professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara telematica, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà inizio il giorno **8 luglio 2025 alle ore 15:00**, immediatamente dopo l'apertura delle buste pervenute in via telematica, e **terminerà il giorno 11 luglio 2025 alle ore 15:00**; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di tre minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione).

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

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

Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

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

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al **11 luglio 2025 alle ore 16:30**.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro il termine indicato nella propria offerta, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a

120 giorni dall'aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

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

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in un'unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a PROC. ESEC. IMM RGE N. 500/2021 TRIB. DI TORINO, consegnato presso lo studio del Professionista delegato.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p. c.

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

Insieme al prezzo, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento (comprendenti di registrazione, voltura, trascrizione del decreto di trasferimento, annotamenti, onorario del Professionista delegato e accessori) nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione. Le spese di cancellazione delle formalità di pregiudizio sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario.

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

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

Tutte le informazioni relative all'immobile posto in vendita sono reperibili senza spese presso lo studio del Delegato, presso il Custode, presso il Punto Informativo Vendite Giudiziarie, presso il Tribunale di Torino, C.so Vittorio Emanuele II n. 130 – Torino, ingresso su Via Giovanni Falcone, scala C – piano IV – ATRIO- nei seguenti orari: martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 10,30 alle ore 12,30.

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

È nominato l'avvocato Gisella Nepote Fus, la quale si avvale del Servizio Custodie, in Torino C.so Matteotti n. 42, contattabile ai seguenti recapiti: Tel. 01119826165-27 – e-mail: fra.mor.servizi@gmail.com. Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

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

Non potranno essere prese in considerazione richieste visita che non provengano dai diretti interessati.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

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

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte telematiche pervenute e le eventuali istanze di assegnazione, e al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino, lì 15 aprile 2025

Il Professionista delegato

Avv. Gisella Nepote Fus