

Avv. Valentina BARI
via Antonio Genovesi 2
10128 – Torino
tel. 01119716947
e-mail: bari.lege@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 807/2023

Il professionista delegato avv. Valentina BARI con studio in Torino, via Antonio Genovesi 2, nominato dal G.E. dott.ssa Elisabetta Duretto con ordinanza in data 17 giugno 2024,

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, della piena proprietà dei seguenti immobili:

LOTTO 1

in Comune di Rosta, tra corso Moncenisio, via Musiné e corso Rocciamelone:

- terreni con capacità edificatoria della superficie catastale di complessivi mq. 15.410 (quindicimilaquattrocentodieci) distinti nella mappa C.T. al Foglio 2, particelle 89, 97, 119, 96, 93, 346, 95, 317 e 366.

Le particelle 89, 97, 119, 96 e 93 formano un sol corpo e sono poste alle complessive e generali coerenze di: proprietà particelle 92, 129, 432, 434 e 436 dello stesso Foglio 2 della mappa C.T., salvo altre.

Le particelle 346 e 95 formano un sol corpo e sono poste alle complessive e generali coerenze di: proprietà particelle 345, 347, 348, 435 e 433 dello stesso Foglio 2 della mappa C.T., salvo altre.

La particella 317 è posta alle coerenze di: proprietà particelle 266, 313, 315, 318 e 319 dello stesso Foglio 2 della mappa C.T. e corso Moncenisio, salvo altre.

La particella 366 è posta alle coerenze: proprietà particelle 365, 361 e 362 dello stesso Foglio 2 della mappa C.T. e altro Foglio di mappa, salvo altre.

OSSERVANZA ATTI

Si segnala la costituzione di servitù coattiva giusta atto della Regione Piemonte Rep. n. 772/1996 del 22 febbraio 1996 trascritta in data 7 marzo 1997 ai n.ri 6898/5055.

DATI CATASTALI

Detti immobili risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Rosta come segue:

= **Foglio 2, particella 89 – porzione AA** seminativo di mq 2.100 (duemilacento) – cl. 2 – Reddito Dominicale Euro 15,73 – Reddito Agrario Euro 11,39 e **porzione AB** prato di mq. 450 (quattrocentocinquanta) – cl. 1 – Reddito Dominicale Euro 2,56 – Reddito Agrario Euro 2,09;

= **Foglio 2, particella 97** – seminativo irrig di mq. 1.452 (millequattrocentocinquanta) – cl. U – Reddito Dominicale Euro 13,12 – Reddito Agrario Euro 9,37;

= **Foglio 2, particella 119** – seminativo irrig di mq. 1.529 (millecinquecentoventinove) – cl. U – Reddito Dominicale Euro 13,82 – Reddito Agrario Euro 9,87;

= **Foglio 2, particella 96** – seminativo di mq. 3.877 (tremilaottocentosettantasette) – cl. 2 – Reddito Dominicale Euro 29,03 – Reddito Agrario Euro 21,02;

= **Foglio 2, particella 93** – prato di mq. 2.209 (duemiladuecentonove) – cl. 1 – Reddito Dominicale Euro 12,55 – Reddito Agrario Euro 10,27;

= **Foglio 2, particella 346** – bosco misto di mq. 735 (settecentotrentacinque) – cl. 2 – Reddito Dominicale Euro 1,33 – Reddito Agrario Euro 0,19;

= **Foglio 2, particella 95** – bosco misto di mq. 312 (trecentododici) – cl. 2 – Reddito Dominicale Euro 0,56 – Reddito Agrario Euro 0,08;

= **Foglio 2, particella 317** – prato di mq. 1.926 (millenovecentoventisei) – cl. 1 – Reddito

Dominicale Euro 10,94 – Reddito Agrario Euro 8,95;
= **Foglio 2, particella 366** – bosco misto di mq. 820 (ottocentoventi) – cl. 2 – Reddito Dominicale Euro 1,48 – Reddito Agrario Euro 0,21.

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

TASSAZIONE

Si precisa che, ricorrendone i presupposti, la presente vendita sarà assoggetta ad IVA, con le ordinarie aliquote di legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il G.E. in data 30 giugno 2025 ha emesso ordine di liberazione degli immobili di cui sopra.

Si invitano gli interessati all'acquisto a contattare la scrivente quale custode, ai recapiti di cui infra, per avere aggiornamenti in ordine allo stato di occupazione.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo le risultanze del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, rilasciato dal Comune di Rosta in data 16 febbraio 2024 in atti, i terreni oggetto del presente lotto ricadono in: "Area di completamento assoggettate a Strumento Urbanistico Esecutivo di tipo BI III n. 235 ... parte in area destinata a servizi pubblici localizzati di tipo S112 – S114 – S115 e dalla nuova viabilità in progetto ... parte fascia di rispetto di mt. 30,00 della strada di tipo B (corso Moncenisio) e parte ... fascia di rispetto di mt. 7,5 della strada di tipo D (corso Rocciamelone) ... particelle sottoposte a vincolo di tutela delle zone di particolare interesse ambientale ... e parte ... sottoposte a vincolo idrogeologico ... pericolosità geomorfologica Classe IIc".

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

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

ULTERIORI PRECISAZIONI

Quanto sopra descritto 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 necessità 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 nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA DEL LOTTO 1

PREZZO BASE: € 300.000,00

OFFERTA MINIMA: € 225.000,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 10 febbraio 2026 ore 15.30

LOTTO 2

in Comune di Rosta, con accesso da strada Banchette e da strada Antica di Alpignano:

- terreni agricoli della superficie catastale di complessivi mq. 54.308 (cinquantaquattromilatrecentootto) distinti nella mappa C.T. al Foglio 4, particelle 44, 52, 53, 54, 112, 119, 188, 56, 57, 95, 21 e al Foglio 5, particella 158.

Le particelle 44, 52, 53, 54, 112, 119 e 188 formano un sol corpo e sono poste alle complessive e generali coerenze di: proprietà particelle 43, 137, 50, 51 e 55 dello stesso Foglio 4 della mappa C.T., strada vicinale Banchette e proprietà particelle 47, 345, 344, 343, 341, 339 e 118 dello stesso Foglio 4 della mappa C.T., salvo altre.

Le particelle 56, 57 e 95 formano un sol corpo e sono poste alle complessive e generali coerenze di: strada vicinale dei Boschi, proprietà particelle 58, 96, 222 e 189 dello stesso Foglio 4 della mappa C.T., strada vicinale da Banchette a Prasecco e proprietà particelle 55 e 51 dello stesso Foglio 4 della mappa C.T., salvo altre.

La particella 21 è posta alle coerenze di: proprietà particelle 91, 20 e 22 dello stesso Foglio 4 della mappa C.T. e altro Foglio di mappa, salvo altre.

La particella 158 del Foglio 5 è posta alle coerenze: proprietà particelle 157, 160, 60, 61, 175, 68, 156, 69 e 70 dello stesso Foglio 5 della mappa C.T., salvo altre.

DATI CATASTALI

Detti immobili risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Rosta come segue:

= **Foglio 4, particella 44 porzione AA** seminativo irrig di mq. 1.836 (milleottocentotrentasei) – cl. U – Reddito Dominicale Euro 16,59 – Reddito Agrario Euro 11,85 e **porzione AB** bosco misto di mq. 32 (trentadue) – cl. 2 – Reddito Dominicale Euro 0,06 – Reddito Agrario Euro 0,01;

= **Foglio 4, particella 52** – seminativo irrig di mq. 2.528 (duemilacinquecentoventotto) – cl. U – Reddito Dominicale Euro 22,85 – Reddito Agrario Euro 16,32;

= **Foglio 4, particella 53** – seminativo irrig di mq. 4.203 (quattromiladuecentotré) – cl. U – Reddito Dominicale Euro 37,99 – Reddito Agrario Euro 27,13;

= **Foglio 4, particella 54** – seminativo irrig di mq. 1.803 (milleottocentotré) – cl. U – Reddito Dominicale Euro 16,30 – Reddito Agrario Euro 11,64;

= **Foglio 4, particella 112** – seminativo irrig di mq. 2.187 (duemilacentottantasette) – cl. U – Reddito Dominicale Euro 19,77 – Reddito Agrario Euro 14,12;

= **Foglio 4, particella 119 porzione AA** bosco misto di mq. 96 (novantasei) – cl. 2 – Reddito Dominicale Euro 0,17 – Reddito Agrario Euro 0,02 e **porzione AB** seminativo irrig di mq. 1.793 (millesettecentonovantatré) – cl. U – Reddito Dominicale Euro 16,21 – Reddito Agrario Euro 11,58;

= **Foglio 4, particella 188** – seminativo irrig di mq. 3.710 (tremilasettecentodieci) – cl. U – Reddito Dominicale Euro 33,53 – Reddito Agrario Euro 23,95;

= **Foglio 4, particella 56** – seminativo irrig di mq. 2.461 (duemilaquattrocentosessantuno) – cl. U – Reddito Dominicale Euro 22,24 – Reddito Agrario Euro 15,89;

= **Foglio 4, particella 57** – seminativo di mq. 23.549 (ventitremilacinquecentoquarantanove) – cl. 2 – Reddito Dominicale Euro 176,35 – Reddito Agrario Euro 127,70;

= **Foglio 4, particella 95** – seminativo di mq. 1.043 (millequarantatré) – cl. 2 – Reddito Dominicale Euro 7,81 – Reddito Agrario Euro 5,66;

= **Foglio 4, particella 21** – prato di mq. 3.160 (tremilacentosessanta) – cl. 1 – Reddito Dominicale Euro 17,95 – Reddito Agrario Euro 14,69;

= **Foglio 5, particella 158** – prato irriguo di mq. 5.907 (cinquemilanovecentosette) – cl. 1 – Reddito Dominicale Euro 44,24 – Reddito Agrario Euro 47,29.

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

TASSAZIONE

La presente vendita sarà assoggetta ad imposta di registro.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il G.E. in data 30 giugno 2025 ha emesso ordine di liberazione degli immobili di cui sopra.

Si invitano gli interessati all'acquisto a contattare la scrivente quale custode, ai recapiti di cui infra, per avere aggiornamenti in ordine allo stato di occupazione.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo le risultanze del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, rilasciato dal Comune di Rosta in data 16 febbraio 2024 in atti, i terreni oggetto del presente lotto ricadono: le particelle 21, 44, 112 e 119 in "zona agricola di tipo A1"; la particella 95 "in parte zona agricola di tipo A1 e in parte in area di compensazione ecologica (VCE) e in parte è interessata dalla fascia di rispetto di mt. 60,00 dall'autostrada A32 Torino-Bardonecchia"; le particelle 52, 53, 54, 56, 57 e 188 "in parte in zona agricola di tipo A1 e in parte sono interessate dall'area destinata a servizi pubblici di tipo S100 e dalla nuova viabilità di tipo D in progetto, dalla relativa fascia di rispetto di mt. 10,00 e dal passaggio della linea del gasdotto e dalla fascia di rispetto di mt. 7,50 ... parte ... fascia di rispetto di mt. 60,00 dall'Autostrada A32 Torino-Bardonecchia ... sottoposte a vincolo di tutela delle zone di particolare interesse ambientale ... pericolosità geomorfologica Classe IIIa"; la particella 158 del Foglio 5 in "zona agricola di tipo A3 ... sottoposta a vincolo di tutela delle zone di particolare interesse ambientale ... fascia di rispetto dei rii di mt.10,00 ... parte ... pericolosità geomorfologica Classe IIc e per la restante parte ... pericolosità geomorfologica Classe IIIa" .

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

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

ULTERIORI PRECISAZIONI

Quanto sopra descritto 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 necessità 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 nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA DEL LOTTO 2

PREZZO BASE: € 240.000,00

OFFERTA MINIMA: € 180.000,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 10 febbraio 2026 ore 15.45

LOTTO 3

in Comune di Rosta, con accesso da strada Bagìo:

- terreni agricoli della superficie catastale di complessivi mq. 57.078 (cinquantasettemilasettantotto) distinti nella mappa C.T. al Foglio 10, particelle 24, 25, 27, 34, 119, 31, 101, 37, 72, 73, 240, 242, 91, 244, 246, 248, 56 e 136.

Le particelle 24, 25, 27, 34 e 119 formano un sol corpo e sono poste alle complessive e

generali coerenze di: strada vicinale di Bagìò, proprietà particelle 33, 29, 28, 99, 164, 165, 23 e 159 dello stesso Foglio 10 della mappa C.T. e altro Foglio di mappa del Comune di Rivoli, salvo altre.

Le particelle 31, 101 e 37 formano un sol corpo e sono poste alle complessive e generali coerenze di: strada vicinale di Bagìò e proprietà particelle 39, 38, 15, 96, 151 e 100 dello stesso Foglio 10 della mappa C.T., salvo altre.

Le particelle 72, 73, 240, 242, 91, 244, 246 e 248 formano un sol corpo e sono poste alle complessive e generali coerenze di: strada comunale Vecchia di Torino, proprietà particelle 245, 243, 249, 247, 241, 150, 91, 188, 239, 238, 143, 141 e 215 dello stesso Foglio 10 della mappa C.T. e strada comunale di Bagìò, salvo altre.

Le particelle 56 e 136 formano un sol corpo e sono poste alle complessive e generali coerenze di: proprietà particelle 58, 135, 206, 45, 46, 113 e 57 dello stesso Foglio 10 della mappa C.T., salvo altre.

DATI CATASTALI

Detti immobili risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Rosta come segue:

- = **Foglio 10, particella 24** – seminativo di mq. 620 (seicentoventi) – cl. 3 – Reddito Dominicale Euro 3,68 – Reddito Agrario Euro 2,56;
- = **Foglio 10, particella 25** – bosco ceduo di mq. 368 (trecentosessantotto) – cl. 2 – Reddito Dominicale Euro 0,48 – Reddito Agrario Euro 0,10;
- = **Foglio 10, particella 27** – bosco ceduo di mq. 440 (quattrocentoquaranta) – cl. 2 – Reddito Dominicale Euro 0,57 – Reddito Agrario Euro 0,11;
- = **Foglio 10, particella 34** – seminativo di mq. 2.643 (duemilaseicentoquarantatré) – cl. 3 – Reddito Dominicale Euro 15,70 – Reddito Agrario Euro 10,92;
- = **Foglio 10, particella 119** – seminativo di mq. 2.710 (duemilasettecentodieci) – cl. 3 – Reddito Dominicale Euro 16,10 – Reddito Agrario Euro 11,20;
- = **Foglio 10, particella 31** – seminativo di mq. 2.379 (duemilatrecentosettantanove) – cl. 2 – Reddito Dominicale Euro 17,82 – Reddito Agrario Euro 12,90;
- = **Foglio 10, particella 101** – seminativo di mq. 988 (novecentoottantotto) – cl. 2 – Reddito Dominicale Euro 7,40 – Reddito Agrario Euro 5,36;
- = **Foglio 10, particella 37** – bosco ceduo di mq. 2.443 (duemilaquattrocentoquarantatré) – cl. 2 – Reddito Dominicale Euro 3,15 – Reddito Agrario Euro 0,63;
- = **Foglio 10, particella 72** – seminativo arbor di mq. 4.405 (quattromilaquattrocentocinque) – cl. 3 – Reddito Dominicale Euro 27,30 – Reddito Agrario Euro 20,47;
- = **Foglio 10, particella 73** – seminativo di mq. 15.450 (quindicimilaquattrocentocinquanta) – cl. 2 – Reddito Dominicale Euro 115,70 – Reddito Agrario Euro 83,78;
- = **Foglio 10, particella 240** – seminativo arborato di mq. 4.122 (quattromilacentoventidue) – cl. 2 – Reddito Dominicale Euro 33,00 – Reddito Agrario Euro 24,48;
- = **Foglio 10, particella 242** – seminativo arborato di mq. 5.112 (cinquemilacentododici) – cl. 2 – Reddito Dominicale Euro 40,92 – Reddito Agrario Euro 30,36;
- = **Foglio 10, particella 91** – bosco ceduo di mq. 1.288 (milleduecentoottantotto) – cl. 2 – Reddito Dominicale Euro 1,66 – Reddito Agrario Euro 0,33;
- = **Foglio 10, particella 244** – bosco ceduo di mq. 551 (cinquecentocinquantuno) – cl. 3 – Reddito Dominicale Euro 0,43 – Reddito Agrario Euro 0,14;
- = **Foglio 10, particella 246** – seminativo irrig di mq. 2.012 (duemiladodici) – cl. U – Reddito Dominicale Euro 18,18 – Reddito Agrario Euro 12,99;
- = **Foglio 10, particella 248** – seminativo irrig di mq. 2.012 (duemiladodici) – cl. U – Reddito Dominicale Euro 18,18 – Reddito Agrario Euro 12,99;
- = **Foglio 10, particella 56** – seminativo di mq. 4.745 (quattromilasettecentoquarantacinque) – cl. 2 – Reddito Dominicale Euro 35,53 – Reddito Agrario Euro 25,73;
- = **Foglio 10, particella 136** – seminativo di mq. 4.770 (quattromilasettecentosettanta) – cl. 2 – Reddito Dominicale Euro 35,72 – Reddito Agrario Euro 25,87.

TASSAZIONE

La presente vendita sarà assoggetta ad imposta di registro.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il G.E. in data 30 giugno 2025 ha emesso ordine di liberazione degli immobili di cui sopra.

Si invitano gli interessati all'acquisto a contattare la scrivente quale custode, ai recapiti di cui infra, per avere aggiornamenti in ordine allo stato di occupazione.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo le risultanze del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, rilasciato dal Comune di Rosta in data 16 febbraio 2024 in atti, i terreni oggetto del presente lotto ricadono in: "zona agricola di tipo A3 ... parte ... vincolo idrogeologico ... parte ... fascia di rispetto di mq. 10,00 dalla strada di tipo F ... pericolosità geomorfologica Classe IIa ... parte ... pericolosità geomorfologica Classe IIc".

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

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

ULTERIORI PRECISAZIONI

Quanto sopra descritto 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 necessità 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 nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA DEL LOTTO 3

PREZZO BASE: € 190.000,00

OFFERTA MINIMA: € 142.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 10 febbraio 2026 ore 16.00

LOTTO 4

in Comune di Rosta, con accesso da strada Cascina Grassis e da strada Ponata:

- terreni agricoli della superficie catastale di complessivi mq. 17.133 (diciassettemilacentotrentatré) distinti nella mappa C.T. al Foglio 10, particelle 122 e 152, al Foglio 11, particelle 444 e 16 e al Foglio 12, particelle 9, 142 e 249.

Le particelle 122 e 152 del Foglio 10 formano un sol corpo e sono poste alle complessive e generali coerenze di: proprietà particelle 51, 134, 46, 162 e 49 dello stesso Foglio 10 della mappa C.T. e strada Cascina Grassis, salvo altre.

Le particelle 444 e 16 del Foglio 11 formano un sol corpo e sono poste alle complessive e generali coerenze di: proprietà particelle 443, 442, 145, 200, 174, 173 e 20 dello stesso Foglio 11 della mappa C.T. e strada Ponata, salvo altre.

Le particelle 9, 142 e 249 del Foglio 12 formano un sol corpo e sono poste alle

complessive e generali coerenze di: proprietà particelle 7, 141, 344, 8, 10, 152, 568 e 250 dello stesso Foglio 12 della mappa C.T. e strada Ponata, salvo altre.

DATI CATASTALI

Detti immobili risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Rosta come segue:

= **Foglio 10, particella 122** – seminativo di mq. 1.950 (millenovecentocinquanta) – cl. 3 – Reddito Dominicale Euro 11,58 – Reddito Agrario Euro 8,06;

= **Foglio 10, particella 152** – seminativo irrig di mq. 4.310 (quattromilatrecentodieci) – cl. U – Reddito Dominicale Euro 38,85 – Reddito Agrario Euro 27,82;

= **Foglio 11, particella 444 porzione AA** seminativo irrig di mq. 3.898 (tremilaottocentonovantotto) – cl. U – Reddito Dominicale Euro 35,23 – Reddito Agrario Euro 25,16 e **porzione AB** bosco misto di mq. 172 (centosettantadue) – cl. 2 – Reddito Dominicale Euro 0,31 – Reddito Agrario Euro 0,04;

= **Foglio 11, particella 16 porzione AA** seminativo di mq. 1.100 (millecento) – cl. 2 – Reddito Dominicale Euro 8,24 – Reddito Agrario Euro 5,97 e **porzione AB** vigneto di mq. 96 (novantasei) – cl. 2 – Reddito Dominicale Euro 0,69 – Reddito Agrario Euro 0,47;

= **Foglio 12, particella 9** – seminativo irrig di mq. 1.905 (millenovecentocinque) – cl. U – Reddito Dominicale Euro 17,22 – Reddito Agrario Euro 12,30;

= **Foglio 12, particella 142** – seminativo irrig di mq. 2.955 (duemilanovecentocinquanta-cinque) – cl. U – Reddito Dominicale Euro 26,71 – Reddito Agrario Euro 19,08;

= **Foglio 12, particella 249** – seminativo irrig di mq. 747 (settecentoquarantasette) – cl. U – Reddito Dominicale Euro 6,75 – Reddito Agrario Euro 4,82.

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

TASSAZIONE

La presente vendita sarà assoggetta ad imposta di registro.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il G.E. in data 30 giugno 2025 ha emesso ordine di liberazione degli immobili di cui sopra.

Si invitano gli interessati all'acquisto a contattare la scrivente quale custode, ai recapiti di cui infra, per avere aggiornamenti in ordine allo stato di occupazione.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo le risultanze del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, rilasciato dal Comune di Rosta in data 16 febbraio 2024 in atti, i terreni oggetto del presente lotto ricadono in: "zona agricola di tipo A3 ... parte ... sottoposte a vincolo idrogeologico ... parte ... fascia di rispetto di mt. 10,00 dalla strada di tipo F ... pericolosità geomorfologica Classe IIa ... parte ... fascia di rispetto dei rii di mt. 10,00 ... parte ... fascia di rispetto di mt. 20,00 dalla strada di tipo F".

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

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

ULTERIORI PRECISAZIONI

Quanto sopra descritto 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 nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA DEL LOTTO 4

PREZZO BASE: € 72.000,00

OFFERTA MINIMA: € 54.000,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 10 febbraio 2026 ore 16.15

LOTTO 5

in Comune di Rosta, all'interno della collina morenica in zona periferica:

- terreni della superficie catastale di complessivi mq. 19.946 (diciannovemilanovecentoquarantasei) distinti nella mappa C.T. al Foglio 18, particella 195 e al Foglio 19, particelle 131, 132, 133, 266, 267, 268, 136, 137, 138, 286, 287 e 297.

Le particelle 195 del Foglio 18 e 131, 132, 133, 266, 267 e 268 del Foglio 19 formano un sol corpo e sono poste alle complessive e generali coerenze di: proprietà particelle 257, 189, 192, 194 e 283 dello stesso Foglio 18 della mappa C.T., strada vicinale dei Meinardi per le Luinere e proprietà particelle 130, 129, 128, 281, 366, 140, 301 e 134 dello stesso Foglio 19 della mappa C.T., salvo altre.

Le particelle 136, 137, 138, 286, 287 e 297 del Foglio 19 formano un sol corpo e sono poste alle complessive e generali coerenze di: strada vicinale dei Meinardi per le Luinere, altro Foglio di mappa del Comune di Rivoli e proprietà particelle 303, 302 e 134 dello stesso Foglio 19 della mappa C.T., salvo altre.

DATI CATASTALI

Detti immobili risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Rosta come segue:

= **Foglio 18, particella 195** – vigneto di mq. 2.022 (duemilaventidue) – cl. 2 – Reddito Dominicale Euro 14,62 – Reddito Agrario Euro 9,92;

= **Foglio 19, particella 131** – seminativo di mq. 1.115 (millecentoquindici) – cl. 3 – Reddito Dominicale Euro 6,62 – Reddito Agrario Euro 4,61;

= **Foglio 19, particella 132** – seminativo di mq. 2.075 (duemilasettantacinque) – cl. 3 – Reddito Dominicale Euro 12,32 – Reddito Agrario Euro 8,57;

= **Foglio 19, particella 133** – seminativo di mq. 1.920 (millenovecentoventi) – cl. 3 – Reddito Dominicale Euro 11,40 – Reddito Agrario Euro 7,93;

= **Foglio 19, particella 266** – seminativo di mq. 1.031 (milletrentuno) – cl. 3 – Reddito Dominicale Euro 6,12 – Reddito Agrario Euro 4,26;

= **Foglio 19, particella 267** – seminativo di mq. 1.269 (milleduecentosessantanove) – cl. 3 – Reddito Dominicale Euro 7,54 – Reddito Agrario Euro 5,24;

= **Foglio 19, particella 268** – seminativo irrig di mq. 1.133 (millecentotrentatré) – cl. 3 – Reddito Dominicale Euro 6,73 – Reddito Agrario Euro 4,68;

= **Foglio 19, particella 136** – seminativo di mq. 1.890 (milleottocentonovanta) – cl. 3 – Reddito Dominicale Euro 11,23 – Reddito Agrario Euro 7,81;

= **Foglio 19, particella 137** – seminativo di mq. 1.253 (milleduecentocinquantatré) – cl. 3 – Reddito Dominicale Euro 7,44 – Reddito Agrario Euro 5,18;

= **Foglio 19, particella 138** – bosco ceduo di mq. 311 (trecentoundici) – cl. 2 – Reddito Dominicale Euro 0,40 – Reddito Agrario Euro 0,08;

= **Foglio 19, particella 286** – seminativo di mq. 1.935 (millenovecentotrentacinque) – cl. 3 – Reddito Dominicale Euro 11,49 – Reddito Agrario Euro 7,99;

= **Foglio 19, particella 287** – seminativo di mq. 1.625 (milleseicentoventicinque) – cl. 3 – Reddito Dominicale Euro 9,65 – Reddito Agrario Euro 6,71;

= **Foglio 19, particella 297** – seminativo di mq. 2.367 (duemilatrecentosessantasette) – cl. 3 – Reddito Dominicale Euro 14,06 – Reddito Agrario Euro 9,78.

Si segnala che sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e oneri per l'eventuale regolarizzazione catastale di quanto oggetto di vendita.

TASSAZIONE

La presente vendita sarà assoggetta ad imposta di registro.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il G.E. in data 30 giugno 2025 ha emesso ordine di liberazione degli immobili di cui sopra.

Si invitano gli interessati all'acquisto a contattare la scrivente quale custode, ai recapiti di cui infra, per avere aggiornamenti in ordine allo stato di occupazione.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo le risultanze del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, rilasciato dal Comune di Rosta in data 16 febbraio 2024 in atti, i terreni oggetto del presente lotto ricadono in: "zona di salvaguardia ambientale di tipo SA4 ... parte vincolo idrogeologico ... parte ... fascia di rispetto dei rii di me. 10,00 ... parte ... pericolosità geomorfologica Classe IIa ... parte ... pericolosità geomorfologica Classe IIc ... parte pericolosità geomorfologica Classe IIIa".

IMMOBILE GRAVATO DA MUTUO FONDIARIO

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

ULTERIORI PRECISAZIONI

Quanto sopra descritto 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 necessità 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 nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA DEL LOTTO 5

PREZZO BASE: € 54.000,00

OFFERTA MINIMA: € 40.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 10 febbraio 2026 ore 16.30

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA PER TUTTI I LOTTI

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 9 febbraio 2026 ore 20.00 con le precisazioni di cui infra;

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: Torino, via Antonio Genovesi 2

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO
IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT50K0304801000000000097002

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 20.00 del 9 febbraio 2026.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 20.00 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 delibazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

All'offerta devono essere allegati a pena di inammissibilità i seguenti documenti:

- = copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;
- = copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;
- = copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;
- = copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;
- = copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da

società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;

= copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata".

I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

Indicazioni particolari:

= se l'offerente è **minorenne**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto **incapace**, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale.

= gli **avvocati** possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.. Si precisa fin d'ora che nel caso di offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina. In entrambi i casi di cui sopra la procura che deve essere prodotta è una procura speciale 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 intestato alla procedura, presso Banca del Piemonte S.p.A., le cui coordinate sono: IBAN IT50K030480100000000097002, intestato a Esecuzione Immobiliare n. 807/2023 del Tribunale di Torino c/o avv. Valentina Bari.

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" con il riferimento del lotto cui inerisce 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 ritorno, 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

Gli immobili sono affidati 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 3491021250 - e-mail valentinabariinfocustodia@591bis.com, per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le visite potranno essere effettuate nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

- B -

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, via Antonio Genovesi 2.

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, via Antonio Genovesi 2, nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 15.00 alle ore 17.00, **previo appuntamento telefonico.**

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 10 febbraio 2026 ai seguenti orari:

LOTTO 1 alle ore 15.30;

LOTTO 2 alle ore 15.45;

LOTTO 3 alle ore 16.00;

LOTTO 4 alle ore 16.15;

LOTTO 5 alle ore 16.30;

Per ciascun lotto si procederà come segue.

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 10 febbraio 2026 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 13 febbraio 2026 alle ore 16.45**.

L'aggiudicatario ha la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.

Tutti i partecipanti riceveranno, dal gestore della vendita telematica, comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

B.3 – DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE E DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario, entro il versamento del saldo prezzo, dovrà dichiarare:

- a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;
- b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio);
- c) quanto richiesto dalla normativa antiriciclaggio (si veda il punto B.5 per il dettaglio).

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

PER IL CREDITORE FONDIARIO:

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione il creditore dovrà depositare presso lo studio del delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati:

- = sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385) nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo;
- = sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

SE L'AGGIUDICATARIO SUBENTRA NEL MUTUO:

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

SE L'AGGIUDICATARIO NON SUBENTRA NEL MUTUO:

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di cui al citato art. 41 n. 5 del D.Lgs. n. 385/93, dovrà versare (secondo le indicazioni operative emesse dal Tribunale di Torino) entro il termine indicato nell'offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento dell'immobile aggiudicato, a mezzo di bonifico bancario. Il conteggio e i dati per il relativo bonifico saranno comunicati dal professionista delegato a mezzo email ovvero ritirati, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato.

Il tutto fatti sempre salvi eventuali conguagli.

Sono a carico dell'aggiudicatario il compenso e il rimborso delle spese dovuti per il trasferimento dell'immobile e per tutti gli adempimenti inerenti detto trasferimento, compresa l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, i cui oneri sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, adempimenti che saranno obbligatoriamente svolti dal professionista delegato.

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione di tutti gli adempimenti del decreto di trasferimento.

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

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al professionista delegato, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo e delle presumibili spese di trasferimento. In assenza di tale comunicazione, il professionista delegato verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

B.5 – DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 585 C.P.C. (ANTIRICICLAGGIO)

Ai sensi degli artt. 585-587 c.p.c., **nel termine fissato per il versamento del prezzo a pena di decadenza**, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, in bollo, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve far pervenire presso lo studio del sottoscritto professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio).

B.6 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Unitamente alla dichiarazione di cui sopra, il professionista delegato fornirà all'aggiudicatario l'informativa per il trattamento dei dati personali e l'aggiudicatario dovrà far pervenire il proprio consenso, che sarà espresso in calce alla medesima modulistica cd. antiriciclaggio di cui sopra.

B.7 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO TRAMITE FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (<https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/>) o essere richiesto al custode.

* * * *

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle



Vendite Pubbliche, come per legge:

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

Torino, 30 novembre 2025

Il professionista delegato

avv. Valentina BARI

