

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

AVVISO DI VENDITA

Il Professionista avv. Stefania Actis, delegato per le operazioni di vendita relative all' esecuzione immobiliare R.G.E. n. 918/2021 dal G.O.T. Dott.ssa Marta Barsotti

ORDINA LA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA

ai sensi degli artt. 570 c. p. c. e 24 del d.M. 32/2015, dei seguenti immobili per la piena proprietà:

LOTTO UNICO:

In Comune di Grugliasco (TO), Via Unità d'Italia 32, come da relazione peritale a firma Geom. Federica Cosentino:

- terreno con soprastante serra agricola costituita da: area produzione, area vasche, ufficio, cella frigo, spogliatoio con servizi igienici, ripostiglio.

Il tutto alle coerenze: strada a nord, via Unità d'Italia e particella 64 ad ovest, mappali 62-64 a sud, strada e particella 62 ad est.

L'Esperto ha precisato che *“L'accesso al lotto avviene da strada sterrata denominata via Unità d'Italia, da cui diparte il passaggio privato di accesso all'immobile e facente parte del mappale 65 (ex 63)”*.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta distinta al Catasto del Comune di Grugliasco (TO), con i seguenti dati identificativi:

Catasto Terreni: Foglio 22, particella 65, Ente Urbano, superficie mq 509 (dati derivanti dalla soppressione dei mappali 61 e 63 del Foglio 22);

Catasto Fabbricati: Foglio 22, particella 65, categoria D/8, via Unità d'Italia 32, piano T, rendita Euro 8.820,96;

PROVENIENZA

Il diritto di proprietà in capo all'esecutata deriva da atto di compravendita a rogito Notaio Leonardo DE LUCA di Torino, in data 7 dicembre 2016 repertorio 20547/15034, trascritto a Torino 2 il 13 dicembre 2016 ai numeri 49697 R.G. e 33131 R.P. e per successiva edificazione.

VINCOLI ED ONERI

L'Esperto ha precisato quanto segue:

-“Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Grugliasco, prot. 24848/2022 del 11/04/2002, il mappale 65 risulta classificato come segue:

- zona urbanistica Z21, area avente destinazione d'uso per maggiore consistenza agricola e per minore consistenza servizi e attrezzature di interesse generale (parco)

-all'esterno del nucleo/centro abitato ai sensi dell'art. 12 della legge urbanistica regionale

- in area libera (art. 63 N.d.A.)

- prevalentemente in ambito in cui non sussistono condizioni di pericolosità geologica, privo di limitazioni urbanistiche (classe I)

ed avente le seguenti fasce di rispetto:

- percorsi ciclopedonali (art. 55 N.d.A.)

- fascia di rispetto dei corsi d'acqua (tratto a cielo aperto) in sottoclasse IIIa3 (art. 59 N.d.A.)

- *area di osservazione di azienda a rischio di incidente rilevante (art. 61 N.d.A.)*

- *area speciale di corso Marche (art. 62 N.d.A.)*”.

- L'esistenza di atto unilaterale d'obbligo edilizio con il Comune di Grugliasco (per permesso di costruire ad uso agricolo ai sensi dell'art. 25 L.R. 56 e s.m.i. stipulato dalla ***** ***** **), per Notaio DE LUCA, di Torino, in data 16 novembre 2016, repertorio 20446/14947, trascritto a Torino 2 il 23 novembre 2016 ai numeri 46604 R.G e 30970 R.P. (*per la costituzione irrevocabile di vincolo di destinazione d'uso a servizio dell'attività agricola sul costruendo impianto per la produzione di ortaggi fuori suolo e l'impegno a mantenere l'impianto di cui sopra al servizio dell'attività agricola, salvi i casi di cui ai commi 10-11 dell'art. 25 L.R. 5/12/1977 n. 56*);

-l'esistenza di atto unilaterale d'obbligo edilizio con il Comune di Grugliasco (per permesso di costruire ad uso agricolo ai sensi dell'art. 25 L.R. 56 e s.m.i. stipulato dalla ***** ***** ***** **) per Notaio Leonardo DE LUCA, di Torino, in data 16 novembre 2016, repertorio 20447/14948, trascritto a Torino 2 il 23 novembre 2016 ai numeri 46609 R.G e 30974 R.P. (*per l'impegno a cedere al Comune di Grugliasco una porzione di area, a semplice richiesta di quest'ultimo, per l'allargamento della via pubblica Via Unità d'Italia*);

-l'esistenza di atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso, a favore dell'esecutata e contro la ***** ***** ***** **, per Notaio Leonardo DE LUCA, di Torino, in data 7 dicembre 2016, repertorio 20547/15034, trascritto a Torino 2 il 13 dicembre 2016 ai numeri 49698 R.G e 33132 R.P - *servitù perpetua di attraversamento di sottoservizi a favore dell'appezzamento di terreno acquistato (Fg. 22 n. 61-63) e gravante sull'appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Grugliasco nel Foglio 22 mappale 64-*.

SITUAZIONE EDILIZIA, AMMINISTRATIVA ED URBANISTICA.

In relazione alla normativa edilizia, urbanistica ed alle irregolarità edilizie e catastali, dalla documentazione in atti (consulenza tecnica d'ufficio e relativa integrazione redatte dall'esperto, Geom. Federica Cosentino), risulta quanto segue:

-Permesso di Costruire n° 51/2016;

- Segnalazione Certificata Agibilità n° 30/2017;

- S.C.I.A. n° 142/2017;

- Planimetria catastale del 01/12/2017.

- “L'attuale stato dei luoghi corrisponde alla SCIA n° 142/2017 ed alla planimetria catastale, ad eccezione della presenza di un grosso prefabbricato delle dimensioni di circa mt. 16,00x4,00, interno alla serra e posizionato tra l'ufficio e la cella frigo.

Si fa presente però che le pratiche edilizie non risultano definite poiché sia per la Segnalazione Certificata Agibilità n° 30/2017, sia per la SCIA n° 142/2017 sono state chieste dal Comune di Grugliasco delle integrazioni documentali ad oggi non depositate agli atti.

Inoltre per la Segnalazione Certificata Agibilità (S.C.A.) è stato emesso parere negativo dal Servizio Oneri Urbanizzazione in data 08/01/2018.

Per tutto quanto sopra esposto sarebbe necessario, ove possibile, definire le pratiche presentando la documentazione mancante e sanare la presenza del prefabbricato interno o, in alternativa, rimuoverlo.

L'onorario professionale per le pratiche necessarie viene quantificato prudenzialmente in € 3.500,00 oltre oneri di legge ed inclusi i diritti di segreteria, esclusa la sanzione da quantificarsi da parte del Comune di Grugliasco e comunque non inferiore a € 1.000,00. In caso di demolizione del prefabbricato, il costo di rimozione e smaltimento viene quantificato in € 1.500,00 oltre oneri di legge.

Sono esclusi eventuali ulteriori sanzioni e/o oneri richiesti dal Comune di Grugliasco e non preventivamente quantificabili.

Si fa presente che, preliminarmente, è comunque sempre consigliabile per l'aggiudicatario approfondire con l'Ufficio Tecnico del Comune di Grugliasco l'iter burocratico da seguire anche in previsione di eventuali modifiche alla legislazione vigente.

Sarà comunque a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale opera, onere ed adempimento amministrativo richiesto dall'Ufficio preposto e non specificato nella presente relazione.

Da verifica effettuata sul sito SIPEE della Regione Piemonte non è stata riscontrata, in merito all'immobile de quo, la presenza di alcun Attestato di Prestazione Energetica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano liberi da persone ma non da cose, infatti sono ivi presenti dei beni mobili di proprietà di terzi.

La vendita della proprietà immobiliare del lotto di cui sopra avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'unità immobiliare attualmente si trova e come fino ad oggi goduta 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, passaggi soliti, 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 sopra citato, nonché nei precedenti atti di provenienza che si intendono qui 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 degli immobili e del loro 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 esecutiva dall'esperto, Geom. Federica Cosentino, del 3.06.2022 consultabile sui siti internet www.tribunale.torino.it, www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO UNICO

1. Prezzo base: **euro 440.000,00 (quattrocentoquarantamila/00);**
2. Offerta Minima ex art.571 c.p.c.: **euro 330.000,00 (trecentotrentamila/00);**
3. Rilancio minimo in caso di gara: **euro 10.000,00 (diecimila/00);**
4. 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 04/11/2024 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 **05/11/2024 alle ore 12,00.**

In caso di unica offerta si procederà ad aggiudicazione all'udienza del **05/11/2024.**

L'eventuale gara avrà inizio il giorno **05/11/2024 alle ore 15,00** e terminerà il giorno **08/11/2024 alle ore 15.00.**

All'esito dell'eventuale gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza dell' **08/11/2024** nell'immediatezza dell'epilogo della predetta gara.

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

L'offerta può essere presentata anche da avvocato per persona 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.

Il Gestore della vendita è Astalegale.net Spa.

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; 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 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;**
- **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.**

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 04/11/2024 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 R.G.E N. 918/2021 TRIB. ORD. DI TORINO - **Banca Territori del Monviso- IBAN: IT-33H088330100000000005593**, 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.

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

Assistenza

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 dal gestore della vendita.

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 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, 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

Il custode Istituto Vendite Giudiziarie di Torino con sede in Torino – Strada Settimo n. 399/15 (tel. 011/482822-richieste.visite@ivgpiemonte.it) è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

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.

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.astalegale.net, www.tribunale.torino.it, www.astegiudiziarie.it.

DISPONE

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

Torino, 9 luglio 2024

Il professionista delegato
(avv. Stefania Actis)

