

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Seconda Sezione Civile

AVVISO DI VENDITA

Nel **giudizio di divisione R.G. 10692/2018**, il Professionista dott. Avv. Alberto Frasca, delegato dal Giudice dr.ssa Paola Demaria, con ordinanza di delega in data 16 luglio 2024 e successiva modifica e integrazione del 16 settembre 2024

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti immobili, **in piena proprietà**, suddivisi in numero **Sei Lotti, da 2 a 7** (escluso quindi il Lotto 1 di cui alla C.T.U. del 18 giugno 2022 e alla perizia integrativa del 28 aprile 2023), come segue:

LOTTO DUE

Nel Comune di Bibiana (TO), in Via Luserna n. 34, cascina con unità abitative e relative pertinenze, e precisamente:

1. **unità abitativa**, elevata a due piani fuori terra e interrato, composta al piano terra da cucina, stanza, bagno e disimpegno; al piano primo da due camere e balcone; al piano interrato un locale cantina;
2. **magazzino-stalla**, elevato a due piani fuori terra, composto al piano terra da un ampio locale disposto a L; al piano primo da ampio locale sgombero e fienile e due locali magazzino;
3. **tettoia aperta** su un lato, facente parte del fabbricato cascinale;
4. **tettoia aperta** su quattro lati, elevata a un piano fuori terra, adiacente al fabbricato cascinale;
5. **terreni** attigui circostanti il corpo cascinale, aventi superficie complessiva, al netto dei sedimi di pertinenza dei sopra descritti fabbricati rurali, di ha 5.00.90, ai seguenti generali confini: Via Luserna, le Particelle 126,143, 32, 128, 77, 313, 314, 71, strada comunale Beale, Particelle N. 63, 225, 444, 443, 485, 68 Strada delle Coste del Foglio N. 15; le Particelle N. 514, 331, 355, 390, Strada detta il Beale, del Foglio 17 e le mura del Castello di Bibiana.

Tutti i detti beni risultano così compiutamente descritti nella perizia integrativa del 28 aprile 2023 come LOTTO 2 lett. C), C.1), C.2.), C.3), C.4); E.3), pagg.36-40.

Essi sono trasferiti a corpo e non a misura, con tutte le servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

DATI CATASTALI

I detti beni sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bibiana come segue:

1. unità abitativa: Foglio 17 Particella 1094 Subalterno 2, Via Luserna n. 34, piano S-T-1, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale mq 122 Totale escluse aree scoperte mq 119, Rendita € 113,62;
2. magazzino-stalla: Foglio 17 Particella 1094 Subalterno 3, Via Luserna n. 34, piano T-1, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza mq 246, Superficie Catastale Totale mq 285, Rendita € 139,75;
3. tettoia aperta su un lato: Foglio 17 Particella 1094 Subalterno 4, Via Luserna n. 34, piano T, Cat. C/7, Classe U, Consistenza mq 29, Superficie Catastale Totale mq 34, Rendita € 26,96;
4. tettoia aperta su quattro lati: Foglio 17 Particella 1094 Subalterno 5, Via Luserna n. 34, piano T, Cat. C/7, Classe U, Consistenza mq 135, Superficie Catastale Totale mq 141, Rendita € 125,50;

e al Catasto Terreni del Comune di Bibiana come segue:

5. terreni attigui circostanti il corpo cascinale:

Foglio 17:

- Particella n. 41, Qualità CASTAGNETO DA FRUTTO, Classe 1, Superficie are 25,14, Reddito Dominicale € 3,90, Reddito Agrario € 1,30;
- Particella n. 43, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, Superficie are 33,80, Reddito Dominicale € 3,32, Reddito Agrario € 0,70;
- Particella n. 356, Qualità VIGNETO, Classe 1, Superficie are 4,47, Reddito Dominicale € 3,69, Reddito Agrario € 4,04;
- Particella n. 357, Qualità PRATO, Classe 1, Superficie are 6,48, Reddito Dominicale € 3,01, Reddito Agrario € 2,34;
- Particella n. 575, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, Superficie are 25,60, Reddito Dominicale € 2,51, Reddito Agrario € 0,53;
- Particella n. 1091, Qualità VIGNETO, Classe 1, Superficie are 25,32, Reddito Dominicale € 20,92, Reddito Agrario € 22,88;
- Particella n. 1093, Porz. AA, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie are 0,86, Reddito Dominicale € 0,71, Reddito Agrario € 0,47;
- Particella n. 1093, Porz. AB, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 1, Superficie are 66,20, Reddito Dominicale € 8,55, Reddito Agrario € 1,71;

Foglio 15:

- Particella n. 47, Qualità CASTAGNETO DA FRUTTO, Classe 1, Superficie are 19,66, Reddito Dominicale € 3,05, Reddito Agrario € 1,02;
- Particella n. 53, Qualità FRUTTETO, Classe 2, Superficie are 5,48, Reddito Dominicale € 8,49, Reddito Agrario € 3,82;
- Particella n. 64, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie are 82,86, Reddito Dominicale € 68,47, Reddito Agrario € 44,93;
- Particella n. 69, Qualità CASTAGNETO DA FRUTTO, Classe 1, Superficie are 23,83, Reddito Dominicale € 3,69, Reddito Agrario € 1,23;
- Particella n. 70, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Classe 2, Superficie are 95,72, Reddito Dominicale € 79,10, Reddito Agrario € 51,91;
- Particella n. 75, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Classe 2, Superficie are 15,82, Reddito Dominicale € 13,07, Reddito Agrario € 8,58;
- Particella n. 76, Qualità CASTAGNETO DA FRUTTO, Classe 1, Superficie are 7,04, Reddito Dominicale € 1,09, Reddito Agrario € 0,36;
- Particella n. 81, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Classe 1, Superficie are 26,35, Reddito Dominicale € 23,82, Reddito Agrario € 15,65;
- Particella n. 129, Qualità CASTAGNETO DA FRUTTO, Classe 1, Superficie are 15,44, Reddito Dominicale € 2,39, Reddito Agrario € 0,80;
- Particella n. 136, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Classe 2, Superficie are 20,83, Reddito Dominicale € 17,21, Reddito Agrario € 11,30.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Per quanto riguarda la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili oggetto di trasferimento, con espresso riferimento alla perizia di stima e a quella integrativa in atti (cfr. pagg. 147, 148 CTU del 18 giugno 2022 e pag. 25-26 e pag. 40 perizia integrativa del 28 aprile 2023) risulta che in merito ai *“TITOLI ABILITATIVI, REGOLARITA’ EDILIZIA ED URBANISTICA E P.R.G.C. Dall’accesso agli atti espletato presso l’Archivio Edilizio del Comune di Bibiana, dalle ricerche effettuate dal tecnico comunale sono risultate le pratiche edilizie: - di ampliamento del fabbricato, pratica n. 36 del 1968; - abitabilità N. 36 del 10/03/1972;- Comunicazione di Inizio Lavori 12/2013 protocollo n. 1952 per sostituzione di onduline in Eternit con nuove lamiere grecate in acciaio su tettoia esistente; Dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate differenze di*

rappresentazione tra lo stato di fatto e quello licenziato con la pratica n. 36 del 1968 e quanto rappresentato nell'estratto di mappa della pratica del 2013 e la situazione dello stato di fatto” e anche rispetto all'ulteriore disegno, non timbrato dal Comune né protocollato, messo a disposizione del CTU dal comune di Bibiana, presente nel fascicolo della pratica n. 36 del 1968. “Per sanare le irregolarità occorrerà verificare con il Tecnico del Comune le pratiche effettivamente esistenti, l'epoca di realizzazione del fabbricato, e le pratiche da presentare con gli oneri e le sanzioni che potranno essere irrogate. Ai fini della presente relazione ai fini prudenziali la valutazione viene decurtata di €. 18.000,00. Le pratiche saranno da esaminare e concordare con i tecnici e non essendovi state osservazioni e/o contestazioni ai fini del presente lavoro si conferma detta decurtazione oltre alle variazioni catastali stimate prudenzialmente per la variazione Docfa di tre unità immobiliari per complessivi € 1.500,00”. Si precisa che, tenuto conto delle difficoltà progettuali, pareri e oneri, la decurtazione è stata infine aumentata sino ad Euro 25.000,00: cfr. perizia integrativa 28 aprile 2023 pagg. 61 e 62.

Per quanto riguarda la regolarità catastale, il CTU ha riscontrato delle irregolarità con riferimento al magazzino/stalla, censito al Foglio 17 Particella 1094 Subalterno 3, date da “*differenze nella rappresentazione catastale e precisamente: - al primo piano è stato rimosso il tramezzo divisorio. Al fine di regolarizzare la situazione catastale delle unità, tenuto conto di quanto sopra esposte, si riferisce che in via prudenziale le differenze riscontrate potranno essere regolarizzate, qualora sia ritenuto necessario procedere alla regolarizzazione, l'aggiornamento della planimetria catastale, comporterà il versamento dei diritti per la variazione di € 50,00, oltre agli onorari professionali per la redazione della pratica stimabili in €. 450,00 complessivamente circa €. 600,00”* (cfr. perizia pag. 145).

Tutti gli oneri e i costi di regolarizzazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto riguarda i terreni, dal CDU allegato alla perizia di stima del 18 giugno 2022, si evince che i terreni censiti al Foglio 17 mappali 43-356-357- 575-1091 parte e 1091-1093 sono individuati in zona A6 (CENTRO STORICO); i terreni censiti al Foglio 17 mappali 1091 parte e 1093-41; Foglio 15 mappali 129-136-47-53-64-69-70-75-76-81 sono individuati in zona AREA E (DESTINAZIONE AGRICOLA) (cfr. CTU del 18 giugno 2022 pagg. 160, 161 e 165).

Si rimanda alla C.T.U. per le caratteristiche costruttive dei beni.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Gli immobili non risultano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

I detti beni sono nella disponibilità dei condividenti e pertanto liberi ai fini della vendita.

*

LOTTO TRE

Nel Comune di Rorà (TO), in Via Molino, fabbricato rurale e laboratorio, entrostanti a terreno censito al Foglio 9 particella 323, e terreni e, più precisamente:

1. **due fabbricati rurali** in pietra, tipo baite di montagna, con forno;
2. **terreni agricoli**, di superficie complessiva, al netto dei sedimi di pertinenza dei sopra descritti fabbricati civili e rurali, dell'estensione di ha 0.94.35, confinanti con il Foglio 23 e le Particelle nn. 320, 319, 318, 316, 494, 491, 493, Strada Comunale del Molino, 464.

Tutti i detti beni risultano così compiutamente descritti nella perizia integrativa del 28 aprile 2023 come LOTTO TRE lett. D1) e F1), pagg. 40 e ss.

Essi sono trasferiti a corpo e non a misura, con tutte le servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

DATI CATASTALI

I detti beni sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rorà come segue:

1. fabbricati rurali: Foglio 9 Particella n. 323 Sub. 1, Via Molino, piano T, Cat. C/3, Classe U, Consistenza mq 6, Rendita € 6,51; - Foglio 9 Particella n. 323 Sub. 2, Via Molino, piano T-1, Cat. A/6, Classe U, Consistenza 3 vani, Rendita € 41,83;

e al Catasto Terreni del Comune di Rorà come segue:

2. terreni agricoli:

Foglio 9

- Particella n. 321, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Superficie are 2,31, Reddito Dominicale € 0,10, Reddito Agrario € 0,04;

- Particella n. 322, Porz. AA, Qualità PRATO IRRIGUO, Classe 3, Superficie are 0,58, Reddito Dominicale € 0,13, Reddito Agrario € 0,19;

Porz. AB, Qualità PASCOLO, Classe 1, Superficie are 4,00, Reddito Dominicale € 0,21, Reddito Agrario € 0,04;

- Particella n. 324, Porz. AA, Qualità PRATO IRRIGUO ARBOREO, Classe 2, Superficie are 1,56, Reddito

Dominicale € 0,60, Reddito Agrario € 0,73;

Porz. AB, Qualità PASCOLO, Classe 1, Superficie are 9,00, Reddito Dominicale € 0,46, Reddito Agrario € 0,09;

- Particella n. 325, Porz. AA, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Classe 2, Superficie are 0,52, Reddito Dominicale € 0,13, Reddito Agrario € 0,04;

Porz. AB, Qualità PASCOLO, Classe 1, Superficie are 4,00, Reddito Dominicale € 0,21, Reddito Agrario € 0,04;

- Particella n. 326, Porz. AA, Qualità PRATO ARBOREO, Classe 2, Superficie are 1,28, Reddito Dominicale € 0,23, Reddito Agrario € 0,17;

Porz. AB, Qualità PASCOLO, Classe 1, Superficie are 10,00, Reddito Dominicale € 0,52, Reddito Agrario € 0,10;

- Particella n. 327, Qualità PASCOLO ARBOREO, Classe U, Superficie are 61,10, Reddito Dominicale € 4,42, Reddito Agrario € 1,89;

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Per quanto riguarda la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili, con espresso riferimento alla perizia di stima in atti, risulta che i fabbricati sono stati realizzati in data anteriore al 1° settembre 1967 e che *“non è possibile verificare la regolarità edilizia in quanto a fronte delle richieste il comune non ha reperito e non sono state fornite pratiche di edificazione”* (cfr. perizia del 18 giugno 2022 pag. 150). Successivamente, con propria perizia integrativa del 28 aprile 2023, il CTU ha precisato che *“In seguito ad ulteriore accesso e verifica sono state reperite le seguenti pratiche di restauro e consolidamento che vengono qui allegate (Allegato C), ovvero: - Pratica Edilizia 45/2008 del 12/06/2008 per Restauro consolidamento strutturale e adeguamento funzionale del complesso di fabbricati denominati ex Mulino di Rorà; - Pratica Edilizia 06/2008 del 29/09/2008 Variante al permesso di costruire n.01/05 per Lavori di Restauro Consolidamento Strutturale ed adeguamento funzionale del complesso di fabbricati denominati ex Mulino di Rorà. Da quanto si è potuto vedere, in sede di sopralluogo, solo una parte dei lavori relativi al locale Ex Mulino sono stati eseguiti, considerata l'epoca di presentazione e che sono trascorsi più di tre anni dall'inizio lavori, le autorizzazioni concesse per le opere non eseguite sono decadute”* (cfr. perizia integrativa pag. 27).

Tutti gli oneri e i costi di regolarizzazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto riguarda i terreni agricoli, in base al CDU allegato alla perizia di stima del 18 giugno 2022, risulta

che essi ricadono in ZONA AGRICOLA “E”, aree con destinazione d’uso agricola. Gli immobili censiti al Foglio 9 mappali 327 parte, ricadono in zona “D4” aree con destinazione d’uso di progetto industriale-deposito materiale lapideo, in cui non sono possibili interventi di nuova edificazione, il tutto come meglio risulta dalla perizia del 18 giugno 2022 a pag. 167, cui si rimanda.

Si rimanda alla C.T.U. per le caratteristiche costruttive dei beni.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Gli immobili non risultano dotati dell’Attestato di Prestazione Energetica.

TITOLI OPPONIBILI ALL’AGGIUDICATARIO

Gli immobili sono nella disponibilità dei condividenti e quindi liberi ai fini della vendita.

*

LOTTO QUATTRO

Nel Comune di Bibiana (TO), terreni fuori le mura, a Sud del complesso del “Castello di Bibiana”, e precisamente:

- **terreni agricoli** della superficie complessiva di ha 1.01.70, confinanti con Via Bassa Del Castello, ad Est con le Particelle N. 1141, 1305, 1304, 68, 720, 669 e Rio Secco.

Tutti i detti beni risultano così compiutamente descritti nella perizia integrativa del 28 aprile 2023 come LOTTO QUATTRO lett. E2) pagg. 44 e ss.

Essi sono trasferiti a corpo e non a misura, con tutte le servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

DATI CATASTALI

I detti beni sono così censiti al Catasto Terreni del Comune di Bibiana (TO):

Foglio 17

- Particella n. 72, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Classe 1, Superficie are 51,63, Reddito Dominicale € 46,66, Reddito Agrario € 30,66;

- Particella n. 73, Qualità PRATO IRRIGUO, Classe 3, Superficie are 7,24, Reddito Dominicale € 3,37, Reddito Agrario € 3,18;

- Particella n. 74, Qualità PRATO IRRIGUO, Classe 2, Superficie are 7,05, Reddito Dominicale € 4,73, Reddito Agrario € 4,19;

- Particella n. 79, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Classe 1, Superficie are 9,20, Reddito Dominicale €

8,31, Reddito Agrario € 5,46;

- Particella n. 1140, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie are 3,80, Reddito Dominicale € 3,14, Reddito Agrario € 2,06;

- Particella n. 1142, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie are 22,78, Reddito Dominicale € 18,82, Reddito Agrario € 12,35.

SITUAZIONE EDILIZIA EDILIZIA ED URBANISTICA

Per quanto riguarda i terreni agricoli, in base al CDU allegato alla perizia di stima del 18 giugno 2022, risulta che essi ricadono *“in zona AREA E (DESTINAZIONE AGRICOLA). Tipo di area urbanistica in cui è compreso il terreno, e destinazioni d'uso ammesse: Area E attività agricole (artt. 29-30-31-36-37 e 38 delle N.T.A) PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE: art.29 delle N.T.A. – Disciplina delle destinazioni d'uso di progetto agricolo – (art.25 della L.R. 56/1977 e s.m.i.). Sono consentiti gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c), d), e1), e2), e3), e4), e7), f) dell'articolo n.3 del D.P.R. 380/2001 a), b), c) d) dell'articolo delle presenti norme. In tali aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: a) Edifici residenziali al servizio della conduzione del fondo b) Edifici per la conservazione e la trasformazione dei prodotti agricoli c) Edifici per l'allevamento degli animali d) Attrezzature agricole e) Edifici per la ricettività di tipo agrituristico. Per le specifiche norme tecniche generali si rimanda alla lettura completa dell'art.29 delle N.T.A. e alla verifica della localizzazione della classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica ai sensi della circ. P.G.R. 7/LAP/96. Vincoli della zona: Zona sismica di categoria 3S; Fascia di rispetto stradale per i mappali prospicienti alla viabilità esistente; Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42 del 22 gennaio 2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” (fascia di rispetto mt.150 – Rio Secco, Rio Grana e da zona omogenea “A”); Vincolo idrogeologico ai sensi della L.r. 45/89 e s.m.i per parte dei mappali del Foglio17; Sulla base della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica redatta ai sensi della Circolare P.G.R. n.7/LAP 8 maggio1996, allegata al P.R.G, approvata con D.C.C. 34 del 13/11/2017, e successiva D.C.C. 02 DEL 15/03/2022, i mappali indicati nel presente certificato risultano parzialmente gravati da condizioni geologiche e idrogeologiche negative, si rimanda a quanto contenuto nella Relazione Geologica e i suoi allegati.” Cfr. perizia del 18 giugno 2022 pagg. 165-166*

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il detto documento non è previsto per la tipologia di bene.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

I detti beni risultano nella disponibilità dei condividenti e quindi liberi ai fini della vendita.

*

LOTTO CINQUE

Nel Comune di Bibiana (TO), terreni e precisamente:

1. **terreno agricolo** confinante con le Particelle n. 820, 827, e la Strada Provinciale 157 e Strada Comunale di Ruata Bassa del Foglio N. 21;
2. **terreno agricolo** confinante con le Particelle n. 822, 190, 192, 830, 825 del Foglio n. 21 e la Strada Provinciale 157.

La superficie complessiva dei terreni oggetto del presente lotto è di ha 0.36.94.

Tutti i detti beni risultano così compiutamente descritti nella perizia integrativa del 28 aprile 2023 come LOTTO CINQUE lett. E4), pagg. 45 e 46.

Essi sono trasferiti a corpo e non a misura, con tutte le servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

DATI CATASTALI

I detti beni sono così censiti al Catasto Terreni del Comune di Bibiana:

1. terreno: Foglio 21 Particella n. 823, Qualità PRATO IRRIGUO, Classe 3, Superficie are 4,71, Reddito Dominicale € 2,19, Reddito Agrario € 2,07;
2. terreno: Foglio 21 Particella n. 826, Qualità PRATO IRRIGUO, Classe 3, Superficie are 32,23, Reddito Dominicale € 14,98, Reddito Agrario € 14,15.

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Per quanto riguarda i terreni agricoli, in base al CDU allegato alla perizia di stima del 18 giugno 2022, risulta che essi ricadono *“in zona AREA E (DESTINAZIONE AGRICOLA). Tipo di area urbanistica in cui è compreso il terreno, e destinazioni d'uso ammesse: Area E attività agricole (artt. 29-30-31-36-37 e 38 delle N.T.A) (...omissis) Per le specifiche norme tecniche generali si rimanda alla lettura completa dell'art.29 delle N.T.A. e alla verifica della localizzazione della classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica ai sensi della circ. P.G.R. 7/LAP/96. (...omissis). Sulla base della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica redatta ai sensi della Circolare P.G.R. n.7/LAP 8 maggio1996, allegata al P.R.G, approvata con D.C.C. 34 del 13/11/2017, e successiva D.C.C. 02 DEL 15/03/2022, i mappali indicati nel presente certificato risultano parzialmente gravati da condizioni geologiche e*

idrogeologiche negative, si rimanda a quanto contenuto nella Relazione Geologica e i suoi allegati.” Cfr. perizia del 18 giugno 2022 pagg. 165-166

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il detto documento non è previsto per la tipologia di bene.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

I detti beni risultano nella disponibilità dei condividenti e quindi liberi ai fini della vendita.

*

LOTTO SEI

Nel Comune di Bibiana (TO), terreni e precisamente:

1. **terreno agricolo** confinante con le Particelle 97, 271, 272, 89, 135, 99, 100 del Foglio 24;
2. **terreno agricolo** confinante con le Particelle N. 103, 106, 101, 301, 128, 205, 103 del Foglio 24.

La superficie complessiva dei terreni oggetto del presente lotto è di ha 1.07.47.

Tutti i detti beni risultano così compiutamente descritti nella perizia integrativa del 28 aprile 2023 come LOTTO SEI lett. E5), pagg. 47 e 48.

Essi sono trasferiti a corpo e non a misura, con tutte le servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

DATI CATASTALI

I detti beni sono così censiti al Catasto Terreni del Comune di Bibiana:

1. terreno: Foglio 24 Particella n. 98, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 2, Superficie are 40,41, Reddito Dominicale € 34,44, Reddito Agrario € 29,22;
2. terreno: Foglio 24 Particella n. 102, Qualità PRATO IRRIGUO, Classe 3, Superficie are 67,06, Reddito Dominicale € 31,17, Reddito Agrario € 29,44

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Per quanto riguarda i terreni agricoli, in base al CDU allegato alla perizia di stima del 18 giugno 2022, risulta che essi ricadono *“in zona AREA E (DESTINAZIONE AGRICOLA). Tipo di area urbanistica in cui è compreso il terreno, e destinazioni d'uso ammesse: Area E attività agricole (artt. 29-30-31-36-37 e 38 delle N.T.A) PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE: art.29 delle N.T.A. – Disciplina delle destinazioni d'uso di progetto agricolo – (art.25 della L.R. 56/1977 e s.m.i.). Per le specifiche norme tecniche generali si rimanda alla lettura completa dell'art.29 delle N.T.A. e alla verifica della localizzazione della classe di*

idoneità all'utilizzazione urbanistica ai sensi della circ. P.G.R. 7/LAP/96. (...omissis). Sulla base della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica redatta ai sensi della Circolare P.G.R. n.7/LAP 8 maggio 1996, allegata al P.R.G, approvata con D.C.C. 34 del 13/11/2017, e successiva D.C.C. 02 DEL 15/03/2022, i mappali indicati nel presente certificato risultano parzialmente gravati da condizioni geologiche e idrogeologiche negative, si rimanda a quanto contenuto nella Relazione Geologica e i suoi allegati." Cfr. perizia del 18 giugno 2022 pagg. 165-166

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il detto documento non è previsto per la tipologia di bene.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

I detti beni risultano nella disponibilità dei condividenti e quindi liberi ai fini della vendita.

*

LOTTO SETTE

In Comune di Lusernetta, terreni e precisamente:

1. **terreno agricolo** confinante con confina con le Particelle 34, 31, 30 del Foglio 10 e con le Particelle nn. 143 e 205 del Foglio 9;
2. **terreno agricolo** confinante con le Particelle nn. 135, 36, 32, 31, 34 e 146 del Foglio 10, e con Particelle N. 67 del F. 13;
3. **terreno agricolo** confinante con le Particelle nn. 165, 128, 127, 143, 51, 121, 169 e 150 del Foglio 10, le Particelle nn. 103, 115, 116 e 174 del Foglio 11;
4. **terreno agricolo** confinante con le Particelle nn. 144, 51, 37 e 135;
5. **terreno agricolo** confinante con le Particelle nn. 144, 51, 37 e 135.

L'estensione complessiva dei terreni formanti il presente lotto è di circa ha 7.27.43.

Tutti i detti beni risultano così compiutamente descritti nella perizia integrativa del 28 aprile 2023 come LOTTO SETTE lett. G1), pagg. 48 e ss.

Essi sono trasferiti a corpo e non a misura, con tutte le servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano

DATI CATASTALI

I detti terreni sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Lusernetta (TO) come segue:

1. terreno agricolo: Foglio 10 Particella n. 33, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, Superficie are 79,10,

Reddito Dominicale € 4,09, Reddito Agrario € 1,63;

2. terreno agricolo: Foglio 10 Particella n. 35, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, Superficie are 235,95, Reddito Dominicale € 12,19, Reddito Agrario € 4,87;

3. terreno agricolo: Foglio 10 Particella n. 122, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 1, Superficie are 375,24, Reddito Dominicale € 29,07, Reddito Agrario € 9,69;

4. terreno agricolo: Foglio 10 Particella n. 123, Qualità BOSCO MISTO, Classe 1, Superficie are 36,16, Reddito Dominicale € 2,43, Reddito Agrario € 0,75;

5. terreno agricolo: Foglio 10 Particella n. 124, Qualità BOSCO MISTO, Classe 2, Superficie are 0,98, Reddito Dominicale € 0,02, Reddito Agrario € 0,01

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Per quanto riguarda i terreni agricoli, in base al CDU allegato alla perizia di stima del 18 giugno 2022, risulta quanto segue: il terreno censito al Foglio 10 mappale 33 è individuato in zona E con destinazione d'uso agricola; il suddetto terreno ricade inoltre in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 142 lett. g D.Lg 42/2004 e s.m.i. e parzialmente a vincolo idrogeologico ai sensi della. 30 L.R. 45/89 e s.m.i.. I terreni censiti al Foglio 10 mappali 35-122-123-124 sono individuati in zona E con destinazione d'uso agricola; i suddetti terreni ricadono inoltre in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art 30 L.R. 45/89 e s.m.i. e a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lett. g D.Lgs 42/2004 e s.m.i.(cfr. perizia del 18 giugno 2022 pag. 167-168).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il detto documento non è previsto per la tipologia di bene.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

I detti beni sono nella disponibilità dei dividendi e quindi liberi ai fini della vendita.

ULTERIORI PRECISAZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI

La vendita è a corpo, non a misura, e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

1) prezzo base LOTTO DUE: 233.200,00=; LOTTO TRE: Euro 41.243,00=; LOTTO QUATTRO: Euro

- 20.340,00=; LOTTO CINQUE: Euro 7.153,00=; LOTTO SEI: 21.494,00=; LOTTO SETTE: 50.921,00=.
- 2) offerta minima: LOTTO DUE: Euro 174.900,00=; LOTTO TRE: Euro 30.932,25=; LOTTO QUATTRO: Euro 15.255,00=; LOTTO CINQUE: 5.364,75=; LOTTO SEI: 16.120,50=; LOTTO SETTE: 38.190,75=.
- 3) aumenti minimi in caso di gara: LOTTO DUE: Euro 2.000,00; LOTTO TRE: Euro 1.000,00; LOTTO QUATTRO: Euro 1.000,00; LOTTO CINQUE: Euro 500,00=; LOTTO SEI: Euro 1.000,00=; LOTTO SETTE: Euro 1.500,00=.
- 4) termine presentazione offerte telematiche per tutti i lotti: 2 dicembre 2024 ore 12:30;
- 5) **data, ora e luogo inizio operazioni di vendita ed apertura gara per tutti i lotti: 3 dicembre 2024 h 16:00 in Torino, C.so Matteotti n. 42;**
- 6) IBAN C.C. intestato PROC. N. 10692/2018 per deposito cauzione: IT92R030480100000000097041 - Banca del Piemonte S.p.a.;
- 7) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.a.;
- 8) data e ora termine operazioni di vendita in caso di eventuale gara: 6 dicembre 2024 ore 16:00 (salvo autoestensione).

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.

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), 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 minorenni, 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 all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale, copia del Permesso di soggiorno, ove necessario. Tutti i documenti devono essere in corso di

validità. **Società e altri enti:** denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, 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. **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 c.p.c.:** 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, alla presenza delle parti, 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 e 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.

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.**

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto 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 nelle condizioni generali delle vendite, 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 ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione.

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 per il LOTTO DUE: Euro 174.900,00=; LOTTO TRE: Euro 30.932,25=;

LOTTO QUATTRO: Euro 15.255,00=; LOTTO CINQUE: 5.364,75=; LOTTO SEI: 16.120,50=; LOTTO SETTE: 38.190,75=), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato PROC. N. 10692/2018, IBAN: IT92R030480100000000097041 - Banca del Piemonte S.p.a. 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" con indicazione del lotto. La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente entro il 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 ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati 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.

MODALITA' 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, 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, che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà quindi inizio il giorno 3 dicembre 2024 alle ore 16:00 e terminerà il giorno 6 dicembre 2024 alle ore 16:00**; 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 6 dicembre 2024 ore 18:00.

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 unica soluzione, entro il termine indicato nella propria offerta, 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. N. 10692/2018 consegnato presso lo studio del Professionista delegato.

Per tutti i lotti: 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 nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa anche superiore 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 (link <https://www.abi.it/normativa/affari-legali/procedure-esecutive-aste-immobiliari/>) o essere richiesto al custode.

CUSTODIA

È delegato custode l'avv. ALBERTO FRASCÀ, contattabile tramite il Servizio Custodie in Torino C.so Matteotti n. 42, ai seguenti recapiti: mail: fra.mor.servizi@gmail.com; telefono: 011.19.82.61.27. Il custode è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita. Le visite degli immobili richieste dagli interessati saranno fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00

alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il custode.

N.B. Non potranno essere prese in considerazione richieste di visita provenienti da operatori professionali allorquando gli stessi dichiarino di agire per conto di altri soggetti, propri clienti.

Le richieste visita potranno essere effettuate utilizzando l'apposita funzione presente sul Portale delle Vendite Pubbliche.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sia:

1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima della 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.tribunale.torino.it e www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it.

DISPONE

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

Torino, 24 settembre 2024

Il Professionista delegato

Dott. Avv. Alberto Frascà