

TRIBUNALE DI TORINO
SESTA SEZIONE CIVILE – PROCEDURE CONCORSUALI -
AVVISO DI VENDITA IMMOBILE
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

Liquidazione Giudiziale N. **187/2023**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Vittoria Nosengo**

La dott.ssa Stefania Goffi, Curatore della liquidazione Giudiziale N. 187/2023, dichiarata dal Tribunale di Torino, a ciò autorizzata dal Giudice Delegato con provvedimento del 20/05/2024, intende dare corso alla procedura di **vendita**, ai sensi dell'art. 216 CCII, dei beni immobili di proprietà del debitore:

LOTTO 1

Piena proprietà in Collegno (TO), Corso Francia n. 267 di:

- **Immobile ad uso ufficio al piano terreno** avente accesso da corso Francia e da cortile privato, composto di un vano, disimpegno e bagno salvo se altre; coerente con corso Francia, altro locale, area condominiale, vano scala ed altra proprietà salvo se altre;
- **vano ad uso cantina al piano sotterraneo** coerente con corridoio comune, muro perimetrale, terrapieno ed altro vano uso cantina salvo se altre;

Le unità immobiliari risultano così censite al catasto Fabbricati in Collegno:

Ufficio: Foglio 7, Particella 238, subalterno 42, corso Francia n. 267, piano T, cat. A/10, zona censuaria -, classe 2, consistenza 1,5vani, Superficie Catastale 44mq, r.c. 534,53 euro;

Cantina: Foglio 7, Particella 238, subalterno 24, corso Franca n. 267, piano S1, cat. C/2, zona censuaria -, classe 1, consistenza 4mq, Superficie Catastale 4mq, r.c. 14,67 euro.

Stato occupazione: gli immobili sono occupati con titolo opponibile alla procedura in forza di contratto di locazione debitamente registrato in data 10.12.2015 al protocollo nr. TTM15T013525000gg presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 3 (TO).

Dati salienti:

- Tipologia: contratto di locazione ad uso diverso;
- Periodo: anni sei dal 01 gennaio 2015, tacitamente rinnovato per eguale periodo salvo disdetta ai sensi dell'art. 29 L. 329/78;
- Canone annuo: euro 5.400,00 per il periodo 01.01.2015 al 31.12.2020 e euro 6.000,00 per il periodo 01.01.2021 al 31.12.2021 Canone da rivalutare con variazione ISTAT di anno in anno;

Gli immobili sono disciplinati da Regolamento di Condominio registrato a Torino il 17 novembre 2008 al nr. 20466 e trascritto in data 18 novembre 2008 ai nn. 53680/34366.

L'unità immobiliare ad uso ufficio è dotata di Attestato di Prestazione Energetica n. 2015 200149 0044 presentato il 02/11/2015 in classe G.

Aspetti e irregolarità edilizie:

non sussistono irregolarità edilizie/abusi che pregiudichino la vendita.

Diritti reali:

non sussistono diritti reali a favore di terzi oltre a quanto statuito dall'atto di provenienza.

LOTTO 2

Piena proprietà in Val Della Torre (TO), Via Trucco di Brione n. 10 di:

- **Villetta indipendente elevata a tre piani f.t. comprensiva di piano interrato e sottotetto composta da:**

al piano interrato: locale interrato, locale sgombero, cantina e lavanderia salvo se altre;

al piano terreno: portico, soggiorno, cucina, bagno e due camere salvo se altre;

al piano primo: locale sottotetto non abitabile salvo se altre;

Il tutto insistente su terreno, costituente pertinenza a servizio del fabbricato di circa metri quadrati 1.485, distinto in mappa terreni al foglio 35 con mappale 517.

Il tutto alle coerenze con i mappali 342, 518, 14, 344 del foglio 35 salvo se altre e più aggiornati confini.

Osservazione: si precisa che il compendio è a valle di proprietà di terzi soggetto a servitù di passaggio meglio identificata nell'atto di compravendita.

Le unità immobiliari risultano così censite al catasto Fabbricati in Val della Torre:

- Foglio 35, Particella 543, subalterno 2, via Trucco di Brione n. 10A, piano S1-T-1, cat. A/7, zona censuaria -, classe 2, consistenza 6,5vani, Superficie Catastale Totale 161mq, Superficie Catastale escluse le aree scoperte 161mq r.c. 1.040,66 euro,
- Foglio 35, Particella 543, subalterno 3, via Trucco di Brione n. 10A, piano S1, cat. C/6, zona censuaria -, classe 2, consistenza 57mq, Superficie Catastale 63mq, r.c. 226,67 euro.

Osservazione: si precisa che la topografia della scheda catastale riporta, a differenza del titolo, il civico 10 interno A.

Stato occupazione: gli immobili risultano occupati con titolo non opponibile alla procedura.

L'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

Non vi è conformità catastale ai sensi del comma 14, dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010.

L'adempimento relativo all'ottenimento della conformità catastale, il cui costo indicativo ricomprendente onorario professionale, diritti catastali e dichiarazione di conformità da allegare all'atto di trasferimento, viene determinato in non meno di complessivi € 1.500,00 circa, tale onere economico, finalizzato al conseguimento della conformità catastale è a carico del compratore che vi dovrà ottemperare nel tempo intercorrente tra l'aggiudicazione e il trasferimento.

Aspetti e irregolarità edilizie:

la concessione edilizia riporta uno stato interno completamente diverso, precisamente: il piano sottotetto e parte dell'interrato sono utilizzati ai fini residenziale con formazione di volumi mediante tramezzature. Irregolarità assolutamente non sanabili.

Il piano terra presenta lievi difformità nella consistenza del vano scala di maggiori dimensioni rispetto all'autorizzato. Vi è una pergola, verso monte sul parco, con formazione di battuto che dovranno essere demoliti laddove non sanabili. Sempre nello stesso parco vi è un deposito in legno da rimuovere.

Il piano interrato, nella porzione attigua all'uscita dal locale autorimessa lato valle, presenta l'asportazione dell'intercapedine esterno per demolizione dell'esistente modificando, così, il prospetto.

Il prospetto, oltre a quanto detto in precedenza, presenta difformità con formazione di alcune aperture non raffigurate nella concessione che andranno sanate o riportate allo stato approvato laddove non applicabile lo strumento della sanatoria.

Tutta la “zona svago piscina” a valle dello stabile (in pessimo stato d’uso), trattandosi di strutture inamovibili, deve essere sottoposta a regolarizzazione con la precisazione che, in questo caso particolare, solo al momento dello studio e della presentazione della pratica presso il comune sarà possibile avere contezza della reale e concreta possibilità di regolarizzazione. Ad un primo esame non è possibile consolidare lo stato di fatto. Resta inteso che in caso di diniego da parte del comune saranno a cura dell’aggiudicatario le opere di demolizione dei manufatti.

In ogni caso, ove ricorrano i presupposti, il futuro aggiudicatario potrà presentare giusta pratica edilizia per il cd “accertamento di conformità” con una spesa non inferiore ad euro 1.500,00 oltre oneri di legge (iva, cassa previdenziale, bolli, sanzione) previa esecuzione di tutte le opere necessarie (indicate dal tecnico incaricato) al raggiungimento dei requisiti di legge per l’ottenimento della concessione. In alternativa si dovranno riportare i luoghi allo stato concessionato.

Diritti reali:

oltre a quanto statuito dall’atto di provenienza e quanto sopra citato, non gravano sull’immobile formali vincoli, oneri, pesi, privilegi di qualsiasi genere, ipoteche e comunque, iscrizioni o trascrizioni, e trascrizioni di preliminari di contratti di cui ai numeri 1), 2), 3) et 4) dell’art. 2643 Codice Civile, che possano pregiudicare la libera disponibilità salvo le disposizioni contenute negli atti quanto statuito nell’atto di provenienza e, precisamente: “[...]in particolare con le servitù attive: di passaggio carraio e pedonale continuo nonché di posa e passaggio di condotte con relativi misuratori per acquedotto, gas metano, energia elettrica, telefono e quant’altro possa occorrere per l’esercizio di una abitazione civile, da esercitarsi sui mappali 373, e 518 NCT di proprietà di xxxxx e xxxxxx o loro aventi causa, per una larghezza di metri quattro lungo il confine lato nord es dei suddetti mappali 373 e 518 del foglio 35 [...]”.

Il CTU segnala che l’occupante riferisce che l’impianto fognario è connesso alle condotte comunali, tuttavia l’atto di compravendita non fa alcun cenno a tale servitù. Pertanto il futuro aggiudicatario dovrà a proprie cura e spese praticare le necessarie verifiche facendosene esclusivo carico delle eventuali azioni da intraprendere.

Fatti salve anche tutte le eventuali limitazioni derivante dalla destinazione urbanistiche, norme tecniche di attuazione e, in generale, della regolamentazione urbanistica e paesaggistica ove presenti. Si precisa, inoltre, che è in fase di acquisizione il relativo CDU.

Per ogni ulteriore chiarimento ed informazione sui complessi immobiliari oggetto di vendita si fa riferimento a quanto più ampiamente indicato nelle **relazioni di stima** agli atti e nei relativi allegati, ai quali si fa espresso rinvio.

Tali documenti sono consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito del Tribunale di Torino, sui siti internet www.astalegale.net e www.tribunale.torino.it.

Gli elaborati peritali sono inoltre consultabili presso lo studio del Curatore dott.ssa Stefania Goffi, sito in Torino, previo appuntamento da fissare al numero 011.4334200 o via mail procedure.fallimenti@studiogoffi.com.

Gli immobili vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con annessi, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visti e piaciuti e come detenuti in forza dei titoli di proprietà e di possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nella relazione di stima agli atti, alla quale si fa espresso rinvio.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita competitiva avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) Offerta minima Lotto 1 € **28.000,00** (ventottomila/00);
- 2) Offerta minima Lotto 2 € **165.000,00** (centosessantacinquemila/00);
- 3) rilanci minimi Lotto 1 € **1.000,00**
- 4) rilanci minimi Lotto 2 € **2.000,00**

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto espresso divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili d'acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il **modulo web** "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile

all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità indicate, entro il giorno antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore rispetto al prezzo base;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e 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;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito telefonico ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la

vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato). Le somme depositate a titolo di cauzione dagli offerenti non prescelti verranno restituite dal Curatore. Quelle versate a titolo di cauzione dall'offerente che verrà scelto verranno trattenute dal Curatore ed imputate, dopo la scelta definitiva, in conto prezzo alla stipula dell'atto di vendita.

Il Curatore informerà immediatamente il giudice delegato dell'esito della gara, secondo il disposto dell'art. 216 n. 9 CCII a tutti gli effetti di legge, ivi inclusi quelli di cui all'art. 217 CCII.

Con l'aggiudicazione gli acquirenti saranno tenuti a versare il saldo del prezzo **entro 120 giorni dall'aggiudicazione.**

Il versamento del saldo prezzo non potrà essere successivo all'atto di cessione che sarà stipulato avanti ad un Notaio prescelto dal Curatore, con spese di vendita, di cancellazione formalità pregiudizievoli e connessi oneri fiscali ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

La mancata disponibilità alla sottoscrizione del contratto di vendita nel termine o il mancato pagamento del prezzo entro il termine sopra indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e l'acquisizione definitiva della cauzione da parte della Procedura di Liquidazione Giudiziale a titolo di penale, fatto espressamente salvo ogni maggior danno, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.; è quindi in ogni caso diritto della procedura di Liquidazione Giudiziale ottenere il pagamento di ogni maggior danno, ivi inclusa la differenza tra la cauzione trattenuta ed il prezzo offerto, ma non versato, dal contraente inadempiente.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma pari al dieci per cento (**10%**) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "L.G. n 116/2023 Tribunale di Torino" al seguente IBAN: **IT85H085300100000000277392** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**L.G. 187/2023 Trib. Torino versamento cauzione lotto n.**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € **16,00**) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.spazioaste.it. **Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore in data 17.12.2024 alle ore 17:00.**

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute **almeno 30 minuti prima dell'inizio** delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con **gara telematica** tra gli offerenti con la **modalità sincrona** sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. In caso di gara tra gli offerenti, questa dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Al termine della gara il Curatore procederà all'aggiudicazione stilando apposito verbale.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita.

L'atto di vendita dovrà essere stipulato **entro 120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione, a rogito di Notaio che verrà designato dal Curatore. **Il prezzo** dovrà essere **integralmente versato alla sottoscrizione dell'atto di vendita** suddetto. Si precisa che non è consentito che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente.

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al Notaio per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al medesimo per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio, con espresso avvertimento che in difetto non si darà corso al rogito notarile, rimanendo comunque impregiudicata in tal caso ogni altra conseguenza di legge.

Pubblicità: un estratto del presente avviso di vendita verrà pubblicato, unitamente a copia della relazione peritale, il tutto almeno 30 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte su:

- a) Portale delle Vendite Pubbliche
- b) siti internet: Tribunale di Torino; www.astalegale.net;
- c) quotidiano La Stampa ed. regionale

Ciascun interessato, per ulteriori chiarimenti e per prendere visione degli immobili, potrà rivolgersi con congruo anticipo sulla scadenza del termine per la presentazione delle offerte al Curatore dott.ssa Stefania Goffi al numero 0114334200 o via mail procedure.fallimenti@studiogoffi.com.

Torino lì 03/10/2024

Il Curatore

Dott.ssa Stefania Goffi