

TRIBUNALE DI TORINO  
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA  
PROC. 38/2023  
BANDO DI VENDITA IMMOBILE

Il presente documento (in seguito, "Bando di Vendita") ha la finalità di illustrare e disciplinare le modalità di svolgimento della procedura di vendita telematica asincrona di quanto infra descritto, ai sensi dell'art. 216 CCII (in seguito, "Procedura di Vendita"), giusta autorizzazione del signor Giudice Delegato.

PREMESSE

- I Con sentenza del 21.06.2023, depositata in data 27.06.2023, il Tribunale di Torino ha dichiarato l'apertura della Liquidazione Controllata n. 38/2023.
- II L'avvio della presente procedura di vendita è stato autorizzato dagli organi della Procedura come da istanza di vendita approvata dal Giudice Delegato in data 10.07.2024.
- III. La perizia asseverata redatta dal Geometra Francesco Stella in data 17.11.2022 che riporta un valore dell'immobile di Euro 43.000,00.
- IV. Viene indetta la presente Procedura di Vendita telematica asincrona ai sensi dell'art. 216 CCII, finalizzata ad individuare il soggetto al quale vendere l'immobile alle condizioni di cui al presente Bando di Vendita e relativi allegati.

Il tutto, con modalità telematica ai sensi di Legge ed essendo stato individuato quale gestore della vendita telematica la Commissionaria Servizi Giudiziari Srl con sede legale in Torino C.so Matteotti 42/bis il quale si servirà del portale di FallcoAste per la pubblicazione e la vendita Telematica.

TUTTO CIO' PREMESSO

Il sottoscritto Dr. Fabrizio Goia, con studio in Torino (TO) Via Casalis n.49, in qualità di Liquidatore della procedura 38/2023.

AVVISA

che **dal giorno 05 dicembre 2024 ore 12,00 al 10 dicembre 2024 ore 12,05** si procederà a **vendita competitiva** mediante **asta telematica asincrona** a cura della Commissionaria Servizi Giudiziari Srl - con sede in Torino C.so Giacomo Matteotti 42/bis - c.f. e part. iva 12293490012 che, quale gestore commissionario provvede alla vendita attraverso gara telematica sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) nella modalità "Asincrona Telematica".

- La vendita competitiva avrà luogo in un unico lotto;
- Il prezzo base della vendita senza incanto viene così fissato:

LOTTO	Prezzo base	Rilancio minimo
UNO	€. 32.250,00 oltre oneri di legge	€. 2.000,00

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In Comune di Carmagnola (TO), Via Torino n.82:

### Lotto UNICO:

- Piena proprietà. Appartamento in Carmagnola (TO) in Via Torino n. 82 sito al piano quarto (5° f.t.) facente parte di un condominio costruito nei primi anni 60 elevato a sei piani fuori terra, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno ed una cantina al piano interrato, è presente un solo balcone lato strada, nessun balcone con accesso diretto all'appartamento sul lato cortile e un balconcino ad uso esclusivo sul pianerottolo intermedio.

Asta: da 05 dicembre 2024 ore 12,00 a 10 dicembre 2024 ore 12,05

Termine iscrizioni: 02 dicembre 2024 ore 12,00

Prezzo Base d'asta: €. 32.250,00;

Rilancio minimo: €. 2.000,00

### Il cespite sopra descritto viene posto in vendita:

- a) nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore;
- b) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, ed in particolare con l'assunzione da parte dell'acquirente di tutti i vigenti obblighi convenzionali che li concernono (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- c) libero da persone; d) libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate ai sensi dell'art. 217 CCII a cura e spese dell'acquirente, ove necessario, in data successiva all'atto notarile e previa autorizzazione del Giudice Delegato.
- 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 o 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- d) nell'immobile è presente mobilio di vario genere che verrà acquisito unitamente all'immobile senza alcun onere e spese da parte della Procedura.

## DISCIPLINARE DI VENDITA COMPETITIVA

### 1) Offerte e modalità di presentazione delle stesse.

---

Per partecipare alla gara (esclusivamente telematica), gli interessati all'acquisto, entro e non oltre le ore 12:00 **del 02 dicembre 2024** – esclusi i soggetti a cui è fatto divieto per legge – dovranno:

- Allegare in formato PDF la copia dell'offerta sottoscritta (leggibile e per esteso), corredata di marca da bollo da Euro 16,00, e la copia della contabile delle cauzioni versate sul conto della procedura, avente le seguenti coordinate IBAN IT18G0200801118000107046638 C/O Unicredit Spa Int. LC 38-2023 Tribunale di Torino, con l'indicazione del lotto per cui viene effettuata la cauzione.

La dichiarazione di offerta irrevocabile di acquisto dovrà contenere:

- **Per le persone fisiche:**
  - Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, nonché copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in corso di validità. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile.
- **Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale:**
  - Dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, con la dichiarazione di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione.
- **Per le persone giuridiche:**
  - I dati identificativi, compresi partita IVA e/o codice fiscale, e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri, ovvero la procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento.
- **In caso di offerta in nome e per conto di un minore:**
  - Dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- **condizioni:**
  - l'offerta non potrà essere sottoposta a condizione.

Contestualmente all'iscrizione sul portale FallcoAste, andranno allegati (oltre ai documenti precedenti) i seguenti:

- Dichiarazione espressa di aver preso visione del presente avviso di vendita con disciplinare di vendita e relativi allegati, della perizia di stima e della relazione tecnica del Geometra Francesco Stella.
- L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta stessa.
- Specificazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, anno e numero di ruolo generale della procedura, numero identificativo del lotto al quale l'offerta si riferisce.
- Termine per il versamento del saldo prezzo nei limiti di quanto indicato nel presente avviso.
- Dichiarazione espressa di impegno irrevocabile all'acquisto del lotto.
- La cauzione, pari al 10% del prezzo base d'asta o dell'importo offerto, se superiore al prezzo base, dovrà essere versata esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, avente codice IBAN IT18G0200801118000107046638 C/O Unicredit Spa Int. LC 38-2023 Tribunale di Torino.

- La cauzione infruttifera pari al 5% del prezzo offerto quale “Acconto spese e diritti di gara”, posti integralmente a carico dell’aggiudicatario, che dovrà essere prestata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, avente codice IBAN IT18G0200801118000107046638 C/O Unicredit Spa Int. LC 38-2023 Tribunale di Torino.

Si specifica che le cauzioni infruttifere saranno trattenute in caso di rifiuto dell’acquisto; le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti verranno restituite in esito alla gara.

Il bonifico delle cauzioni sopra citate aventi come causale “Lotto Unico LC 38-2023 versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in tempo utile affinché l’accredito della somma avvenga prima dell’iscrizione alla vendita. Qualora, nel giorno fissato per l’esame delle offerte, non venga riscontrato l’accredito della somma sul conto corrente della procedura secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile. In caso di aggiudicazione la cauzione verrà incamerata dalla procedura e imputata in conto prezzo; il tutto fermo restando il diritto della procedura di trattenere anche a titolo di penale le cauzioni (comprese quelle versate a titolo di partecipazione alla gara) di chi risultasse inadempiente agli obblighi assunti e/o in caso di rifiuto e/o inadempimento all’acquisto e/o in caso di decadenza dall’aggiudicazione, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

Per partecipare alla gara occorre registrarsi gratuitamente al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), iscriversi alla presente vendita della procedura n. 38/2023, indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata (P.E.C.) e seguire le condizioni ed istruzioni indicate nelle schede della vendita stessa. Non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta. Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è fissato **per il giorno 02 dicembre 2024 alle ore 12:00.**

L’offerta irrevocabile di acquisto (da presentarsi esclusivamente in via telematica tramite la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)) dovrà essere presentata entro **il giorno 02 dicembre 2024 alle ore 12:00.**

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine sopra indicato per il deposito della documentazione richiesta.

Il gestore della vendita, COMMISSIONARIA SERVIZI GIUDIZIARI SRL, verificherà la validità e l’avvenuto deposito della cauzione secondo le modalità indicate, nonché la correttezza dei documenti allegati. Qualora non vi siano errori, il gestore della vendita comunicherà, all’indirizzo email di registrazione dell’offerente, il corretto inserimento dei dati e dei documenti richiesti, autorizzandolo contestualmente alla partecipazione alla gara. Qualora la documentazione risulti insufficiente o errata, sarà possibile integrarla fino a quando il gestore non avrà verificato e comunicato il corretto inserimento dei dati e dei documenti richiesti **(entro il 02 dicembre 2024).**

## **2) Gara tra gli offerenti.**

---

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati ad opera del gestore della vendita dalle ore **12,00 del giorno 02 dicembre 2024.**

Nell’ipotesi di presentazione di unica offerta valida si precisa che nel caso di mancata connessione dell’unico offerente l’aggiudicazione sarà comunque disposta in suo favore. Nell’ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà a gara telematica al rialzo tra gli offerenti che avrà come prezzo base il prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara avrà quindi inizio subito dopo la verifica delle offerte telematiche pervenute.

La gara avrà durata dal **05 dicembre 2024 ore 12,00 al 10 dicembre 2024 ore 12,05.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 (cinque) minuti prima della scadenza del predetto termine la relativa scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 5 (cinque) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

In caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo è quello indicato nella descrizione del Lotto e il tempo massimo utilizzabile è di 5 minuti.

Nel caso in cui non vi siano offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione provvisoria avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità): - maggior importo del prezzo offerto; - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; - a parità altresì di cauzione versata, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Le condizioni generali di partecipazione alla gara telematica sono consultabili sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

### **3) Aggiudicazione.**

---

All'esito della vendita telematica l'aggiudicazione è definitiva. Il trasferimento della proprietà del Lotto avverrà mediante atto notarile, da stipularsi nel termine di giorni 60 dall'aggiudicazione presso Notaio designato dalla Procedura, pena la perdita della cauzione e del diritto di acquisto. Tutti gli effetti contrattuali, inclusi quelli traslativi, si produrranno solo al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita.

### **4) Pagamento del prezzo e degli oneri accessori**

---

Il pagamento del saldo prezzo e delle imposte di trasferimento (imposte di registro ovvero IVA ove dovuta, imposte ipocatastali ed altri eventuali oneri) avverrà contestualmente all'atto Notarile di cui sopra.

Sono a carico dell'aggiudicatario, oltre al versamento del saldo prezzo e le spese e diritti di gara, le imposte e le spese dell'atto notarile che verranno comunicate per tempo dal Notaio incaricato.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Notaio incaricato.

Resta inteso ed è condizione imprescindibile che l'aggiudicatario entro 10 giorni dal termine della gara telematica, dovrà corrispondere, alla Commissionaria Servizi Giudiziari Srl i diritti d'asta, all'esito pari al 4% oltre IVA del prezzo di aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente che verrà comunicato dalla Commissionaria incaricata alla vendita.

Qualora l'aggiudicatario ricorra a un finanziamento bancario con ipoteca sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate e versate nei termini e con le modalità sopra indicate, oppure contestualmente all'atto di vendita, mediante assegno circolare intestato a

**" PROC. 38/2023"**

In ogni caso, resta fermo l'obbligo di corrispondere i diritti d'asta al gestore.

Le informazioni sul regime fiscale applicabile alla vendita saranno fornite dal Commissario dr. Goia Fabrizio ovvero dal Notaio incaricato. L'aggiudicatario dovrà inoltre darne esplicita comunicazione al Notaio incaricato in caso di pagamento tramite mutuo ipotecario.

Il mancato versamento entro il termine di quanto dovuto, a titolo di saldo prezzo e oneri accessori, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il diritto della Procedura di richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Per più precise indicazioni circa le caratteristiche dei beni immobili posti in vendita e circa le loro prerogative urbanistiche, catastali e di regolarità edilizia, nonché in merito ai pesi ed ai vincoli su di essi gravanti, si rinvia alle relazioni tecnico estimative a firma del Geom. Francesco Stella asseverata in data 17 novembre 2022, depositata agli atti della procedura che si intende qui integralmente richiamata.

Per maggiori informazioni e per richiedere la visita degli immobili, nonché per supporto tecnico per l'iscrizione al portale di FallcoAste, sarà possibile contattare la Commissionaria Servizi Giudiziari Srl dal lunedì al venerdì tel 011/19952311 e-mail: [g.dibella@csgauction.it](mailto:g.dibella@csgauction.it)