

*Dott.ssa Cristina Lanzo
Piazza Peyron 28
10143 TORINO
tel. 011.437.30.60
fax 011.489.699
c.lanzo@studiolanzo.com*

L.G. n. 94/2024

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

Liquidazione giudiziale: **94/2024**
Giudice Delegato: **Dott.ssa Maurizia Giusta**
Curatore: **Dott.ssa Cristina Lanzo**

AVVISO DI VENDITA
VENDITA SINCRONA TELEMATICA

La sottoscritta Dott.ssa Cristina Lanzo, in qualità di Curatore nella procedura n°94/2024 dichiarata dal Tribunale di Torino con sentenza del 7 marzo 2024

PREMESSO

- che nell'ambito della procedura sopraindicata vengono poste in vendita, ai sensi dell'art. 216 CCII, l'unità immobiliare sita nel Comune di San Giorio di Susa (TO) Borgata Malpasso n. 28 bis;
- che con provvedimento del 22 ottobre 2024 il G.D. ha autorizzato la procedura di vendita ai sensi dell'art. 216 c. 2 CCII tramite procedura competitiva telematica;
- che con il presente regolamento si intende determinare le condizioni inderogabili alle quali dovranno attenersi gli offerenti per la formulazione delle offerte nonché i criteri che verranno adottati per la valutazione delle stesse;
- che la perizia oggetto della presente vendita si trova depositata sul sito internet pubblicitario e presso lo studio del Curatore;
- che il trasferimento della proprietà avverrà con atto di compravendita dinanzi al Notaio Caterina Bima corso Duca degli Abruzzi n. 16 scelto dal Curatore con oneri, imposte, tasse e accessori ad integrale carico dell'aggiudicatario il cui preventivo di spesa è disponibile su richiesta;

Tutto quanto premesso e considerato, il Curatore

INVITA

gli interessati a presentare un'offerta irrevocabile di acquisto per il lotto unico del bene immobile tramite la piattaforma www.spazioaste.it, attenendosi a quanto indicato nella premessa e nel seguente regolamento entro e non oltre il giorno **09/12/2024 ore 12.30:**

REGOLAMENTO DI VENDITA

LOTTO UNICO:

nel comune di Comune di San Giorio di Susa - Borgata Malpasso n. 28bis (TO) adiacente alla SS 24 (strada statale del Monginevro), e precisamente:

- la proprietà per la quota di 1/1 in capo alla Società, oggetto di procedura, di un terreno con una superficie catastale di mq 3.778,00, censito alla partita 1 del Catasto Terreni (Enti Urbani) e distinto nella relativa mappa al Foglio 6 ai nn. 213-262, con entrostanti: (i) capannone industriale con attigui locali destinati a servizi aziendali e, soprastanti a questi ultimi al piano primo, cui si accede tramite una scala esterna, due camere, archivio, disimpegno e bagno e con annesso a nord un locale tecnico esterno al capannone; (ii) cabina elettrica ubicata a nord del capannone lungo la strada comunale, gravata da servitù di elettrodotto a favore della società Enel oltre a quattro mappali di terreno ai nn. 220, 221, 559 e 560 al medesimo Foglio 6 per complessivi circa mq 3.139,00.

Il tutto viene di seguito meglio descritto:

- piano terreno (1° f.t.): capannone industriale avente una superficie catastale di circa
- 730,00 mq;
- piano terreno (1° f.t.): n. 3 locali e servizi circa 75 mq;
- piano primo (2° f.t.): n. 3 locali, disimpegno e servizi circa 75 mq;
- piano terreno (1° f.t.): locale adibito a cabina elettrica circa 20 mq;
- piano terreno (1° f.t.): locale tecnico circa 9 mq;
- piano terreno: n. 4 mappali di terreno;

Coerenze generali: da nord e proseguendo in senso orario con riferimento alla mappa C.T.: proprietà mappali nn. 616 e 615 del foglio 6, strada comunale, proprietà mappali 1 e 3 del Foglio 5, proprietà Versino Cesare (mappali 215-557 del Foglio 6) o aventi causa, proprietà Versino Marco (mappale 217 del Foglio 6) o aventi causa e proprietà mappali 593, 592, 227, 440 e 247 del Foglio 6).

La porzione di area costituente il sedime della cabina elettrica è gravata da servitù di elettrodotto a favore di Enel costituita con Atto a Rogito Notaio Rosario

Insabella del 25/11/1977 rep. 131044, registrato a Rivoli (TO) il 12/12/1977 al n. 2345 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Susa il 18/12/1977 ai nn. 6696/5006, consistente nel diritto di posare il manufatto che ospiterà le apparecchiature di trasformazione e smistamento dell'energia elettrica nonché nel diritto di passaggio di condutture elettriche collegamento della cabina alla rete di media/bassa tensione e condutture di distribuzione utenze.

DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano così censiti all' Agenzia del Territorio di Torino - Sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano e Catasto Terreni come segue:

Identificativi Catastali: Foglio 6, particella 213, sub. 1 (ex senza sub.1)

Dati censuari:

- categoria: D/7
- piano: T-1
- classe: -
- consistenza: -
- Rendita Catastale: € 2.652,001

Identificativi Catastali: Foglio 6 – particella 622, sub. - (vedasi allegato - Visura Catastale Storica) Località Versino

Dati censuari:

- categoria: D/1
- piano: T
- classe: -
- consistenza: -
- Rendita Catastale: € 80,57

Identificativi Catastali: Foglio 6 – particella 220 (vedasi allegato - Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: bosco ceduo
- classe: 1
- consistenza: 08 are e 61 centiare
- Rendita Domenicale: € 0,89
- Rendita Agrario: € 0,44

Identificativi Catastali: Foglio 6 – particella 221 (vedasi allegato - Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: bosco ceduo
- classe: 1
- consistenza: 10 are e 46 centiare
- Rendita Domenicale: € 1,08
- Rendita Agrario: € 0,54

Identificativi Catastali: Foglio 6 – particella 559 (vedasi allegato - Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: bosco ceduo
- classe: 1
- consistenza: 06 are e 40 centiare
- Rendita Domenicale: € 0,66
- Rendita Agrario: € 0,33

Identificativi Catastali: Foglio 6 – particella 560 (vedasi allegato - Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: bosco ceduo
- classe: 1
- consistenza: 05 are e 92 centiare
- Rendita Domenicale: € 0,61
- Rendita Agrario: € 0,31

STATO DI OCCUPAZIONE: L'unità immobiliare risulta libero da persone e/o cose e in totale possesso del Curatore.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita, la scrivente non segnala l'esistenza di alcun Regolamento di Condominio.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: Il fabbricato non risulta dotato del Certificato Prestazione Energetico.

CONFORMITÀ CATASTALE/ACCERTAMENTI EDILIZI: Da ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di San Giorio di Susa (TO) nonché dalla lettura dell'Atto di Compravendita, risulta come il fabbricato sia stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza Edilizia 50/1969 del 10/06/1970 con pratica 7/1969 per “costruzione di laboratorio artigianale” con allegati progettuali a firma Geom. Chiampo;

- Licenza Edilizia 1/1973 con pratica 14/1972 del 25/01/1973 per “costruzione di capannone industriale” con allegati progettuali a firma Geom. Chiampo con inizio lavori al 26/02/1973;
- Licenza Edilizia 4/1973 del 28/06/1973 per “ampliamento per servizio di capannone industriale” con allegati progettuali a firma Geom. Chiampo;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) per “costruzione nuova cabina di trasformazione” con allegato il progetto e ultimazione lavori al 24/07/1998;
- Pratica SUAP 267/2008 per accertamento di conformità concluso con Provvedimento Autorizzativo Unico n. 1/2009 in data 12/01/2009 per “ampliamento di fabbricato produttivo esistente” con Nulla Osta n. 1/2008 del 31/12/2008 con allegate tavole progettuali a firma Geom. Versino;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) n. 591/2011 del 01/10/2011 per “realizzazione di opere di recinzione” con allegate tavole progettuali a firma Geom. Versino con ultimazione lavori al 10/05/2013;
- Pratica SUAP del 22/03/2022 prot. 1339/2021 per “rimozione e smaltimento manto di copertura fabbricato produttivo”;

In considerazione dell'attuale stato degli immobili non è possibile accertarne la conformità catastale ed edilizia/urbanistica dal momento che, in particolare, le porte di accesso al capannone e le pareti perimetrali risultano in parte divelte e/o chiuse con tubi innocenti e lamiere e/o fatiscenti e/o crollate.

CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA: Il Certificato di Destinazione Urbanistica che è stato rilasciato dal Comune di San Giorio di Susa (TO) in data 19/07/2024. Secondo il P.R.G.C. del Comune di San Giorio di Susa (TO), l'immobile ricade in “E1 agricola”. Si rimanda integralmente al PRGC presente sulla homepage del Comune e alle connesse NTA per ogni più opportuno approfondimento, eventualmente utile all'acquirente.

LA VENDITA RIENTRA NELL'AMBITO DELL'APPLICAZIONE DELL'IVA

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione del bene immobiliare sopraindicato, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti.

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita competitiva

1) LOTTO UNICO

prezzo base: Euro 90.000,00 Euro (novantamila/00);

offerta minima: Euro 90.000,00 Euro (novantamila/00);

NON TROVA APPLICAZIONE L'ART. 571 Comma 2 C.P.C.

rilancio minimo in caso di gara: Euro 3.000,00 (tremila/00);

2) termine per il deposito delle offerte telematiche: entro **il 09/12/2024 ore 12.30** esclusivamente in via telematica mediante il Portale delle Vendite Pubbliche;

3) l'apertura delle buste (telematiche) e la disamina di eventuali offerte pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita competitiva avverrà il giorno **10/12/2024 alle ore 15,30** tramite il portale www.spazioaste.it;

4) inizio eventuale gara competitiva: **10/12/2024** al termine dell'apertura delle buste telematiche.

5) IBAN CAUZIONE: IT83D0883301002000000010513;

6) Gestore della Vendita: **Astalegale.net (portale www.spazioaste.it)**;

Ogni offerente dovrà far pervenire entro le **ore 12.30 del giorno 09/12/2024**, offerta di acquisto. Le offerte di acquisto, anche al fine della partecipazione alla gara, dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica e redatte mediante il Modulo Web ministeriale accessibile tramite apposita funzione "GESTORE VENDITA TELEMATICA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

Dopo aver inserito i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

L'invio dell'offerta a mezzo PEC dovrà essere necessariamente effettuato entro il termine di presentazione delle offerte.

Per le modalità di compilazione dell'offerta occorrerà far riferimento al "Manuale utente" disponibile nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "GESTORE VENDITA TELEMATICA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

Ai fini della partecipazione alla gara, entro il termine sopra indicato, ciascun offerente dovrà far pervenire esclusivamente in via telematica, seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale, offerta di acquisto nonché la documentazione allegata.

Le offerte dovranno essere presentate per il lotto unico e contenere:

Per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza (indicare ulteriori elementi che si ritiene necessario indicare);

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.

Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare alla busta telematica il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita, nonché (indicare ulteriori elementi che si ritiene necessario indicare); Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

- L'indicazione del prezzo che si intende offrire (che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto);
- La data della vendita e della procedura esecutiva cui si riferisce;
- L'indicazione circa il tempo (comunque non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione), ed il modo del pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene e sul presente avviso di vendita;
- L'offerta presentata da più soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al (10% o superiore) del prezzo offerto mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione" all'IBAN IT83D0883301002000000010513. La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il pagamento dell'imposta di bollo (16,00 €) potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione entro i termini di presentazione della offerta è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con congruo anticipo.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste telematiche gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line".

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita Spazioaste.it invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale, per assistere all'apertura delle buste e partecipare alla eventuale gara tra gli offerenti. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Il Curatore, all'udienza del **10/12/2024 ore 15.30** e seguenti procederà, previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli

offerenti con modalità “sincrona” in conformità alle disposizioni impartite con l’ordinanza di vendita.

Il Curatore provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte la dichiarazione dell’aggiudicazione provvisoria con l’identificazione dell’aggiudicatario.

L’esito del procedimento di scelta dell’aggiudicatario sarà oggetto di immediata informativa al Giudice e potrà essere considerato definitivo soltanto successivamente allo spirare del termine di cui all’art. 217 CCII, e cioè trascorsi dieci giorni dal deposito dell’informativa.

Spirato tale termine il curatore procederà a comunicare all’aggiudicatario che la vendita è da considerarsi definitiva, rendendosi così necessario procedere tempestivamente alla stipula del contratto di vendita.

Nel caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell’offerta più alta. Essa avrà luogo sull’offerta al prezzo più alto con la modalità “sincrona”, ed avrà inizio al termine delle operazioni per l’esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore al termine dell’apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara avrà inizio al termine dell’apertura delle buste

Nel caso di più offerte valide si svolgerà, tra tutti gli offerenti validi, una contestuale gara a rilancio sull’offerta migliore ricevuta. Le condizioni di gara saranno determinate dal Curatore, viste le offerte pervenute. Sarà individuato quale contraente chi avrà effettuato il rilancio più alto, al termine della gara. Se la gara non dovesse aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Curatore sceglierà il miglior offerente 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 prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell’offerta.

Ogni rilancio verrà comunicato dal gestore della vendita tramite PEC ed sms ai recapiti inseriti in fase di iscrizione.

Il Curatore provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, mediante bonifico bancario. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.

Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura, previa iscrizione da effettuarsi sul portale del gestore entro il termine di deposito delle offerte.

L'esito del procedimento di scelta dell'aggiudicatario sarà oggetto di immediata informativa al Giudice e potrà essere considerato definitivo soltanto successivamente allo spirare del termine di cui all'art. 217 CCII, e cioè trascorsi dieci giorni dal deposito dell'informativa.

Spirato tale termine il curatore procederà a comunicare all'aggiudicatario che l'aggiudicazione è da considerarsi definitiva, rendendosi così necessario procedere tempestivamente alla stipula del contratto di vendita.

L'offerta è inefficace: se perviene oltre il termine stabilito; se è inferiore al prezzo base come sopra quantificato e stabilito; se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata; se l'accredito bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte o rechi una data valuta successiva al termine di presentazione delle offerte.

Condizioni della vendita:

L'immobile, meglio descritto nella relazione di stima viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

L'immobile viene venduto franco e libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata dal giudice delegato, successivamente alla stipula dell'atto notarile.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie per il trasferimento della proprietà (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, se dovuta,

imposte per la trascrizione e voltura catastale). Le spese per la cancellazione delle trascrizioni, dei sequestri conservativi ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito ex art. 586 c.p.c. sono a carico della procedura.

L'aggiudicatario entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva da parte del G.D. dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario incrementato dell'IVA, eventualmente dovuta.

La mancata stipulazione del contratto di vendita del complesso immobiliare nei termini indicati dalla liquidazione giudiziale ovvero il mancato pagamento del prezzo comporterà la decadenza dall'individuazione del contraente e l'acquisizione definitiva a titolo di penale, da parte della procedura, della cauzione versata, fatto espressamente salvo ogni maggior danno, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c. Sarà quindi in ogni caso diritto del 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'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 ed art. 40, comma 6, Legge 47/85, con esonero di responsabilità per la procedura esecutiva.

Il presente avviso sarà pubblicato, unitamente all'autorizzazione di vendita, norma dell'art. 216, comma 5 CCII, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), oltre che sui siti internet www.astalegale.net e www.tribunale.torino.it.

Visita dell'immobile: Si informa che gli interessati a presentare l'offerta di acquisto che la richiesta di visita del bene posto in vendita deve essere formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo alla funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" e compilando i relativi campi. Essi hanno il diritto di esaminare i beni entro quindici giorni dalla richiesta.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere presso il Curatore ai seguenti recapiti: 011/ 437.30.60 – email c.lanzo@studiolanzo.com

Con osservanza.

Torino, 28 ottobre 2024

Il Curatore
Dott.ssa Cristina Lanzo