

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI  
SEZIONE FALLIMENTI  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE**  
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA PURA

Liquidazione Giudiziale n. 11/2023  
Giudice Delegato: **dott. Marco BOTTALLO**

La Curatrice dott.ssa Patrizia Rosanna Goffi, in conformità al Programma di liquidazione approvato in data 28/02/2024 intende dare corso alla procedura di vendita competitiva *ex art.* 216, 2° comma C.C.I.I., della piena proprietà dell'immobile oggetto della procedura come segue:

AVVISA

che il **giorno 28 gennaio 2025 alle ore 15,00** presso il proprio studio in Torino (TO), C.so Francia n. 23, procederà alla vendita telematica sincrona tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) del seguente beni immobile, meglio descritti nella perizia estimativa in atti:

**LOTTO UNICO**

**Piena proprietà di alloggio con cantina e box auto, nel Comune di Mazzè (TO), Via Castone snc.:**

– al piano Primo (2° p.f.t.) alloggio composto da ingresso/soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno, cucina e due balconi uno con affaccio su via e l'altro verso cortile ed area di manovra; vi è un scala interna che mette in comunicazione l'alloggio con il piano sottotetto non abitabile, con destinazione d'uso a locale di sgombero con la presenza di un bagno.

L'alloggio, dall'esame della planimetria catastale, è posto alle coerenze di: vano scala condominiale, altra proprietà, affaccio su area di manovra, altra proprietà e affaccio su Via Castone;

– Al piano interrato (1° p.e.t.) locale ad uso cantina, posta alle coerenze di: corridoio comune, altra cantina, terrapieno su Via Castone e altre cantine su due lati;

– Al piano interrato (1° p.e.t.) locale ad box auto alle coerenze di:

area di manovra comune, altra proprietà, corridoio comune e altre proprietà su due lati.

**Dati Catastali:**

- Foglio 29, Particella 421, subalterno 10, via Castone snc, piano 1-2, cat. A/2, classe 4, consistenza 2 vani, Superficie Catastale Totale 81mq, Superficie Catastale escluse le aree scoperte 78mq, r.c. 395,09 euro;
- Foglio 29, Particella 421, subalterno 18, via Castone snc, piano S1, cat. C/6, classe 2, Superficie Catastale Totale 23mq, r.c. 75,92 euro;
- Foglio 29, Particella 421, subalterno 30, via Castone snc, piano s1, cat. C/2, classe U, consistenza 7mq, superficie catastale totale 8mq, r.c. 10,12 euro;

**Situazione edilizia e conformità catastale:**

A seguito degli accertamenti esperiti sulla località nonché dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Torino - Territorio - Servizi Catastali, sezione Catasto Fabbricati, vi è conformità per tutti i subalterni.

**Stato occupazione:** gli immobili saranno liberi a far data dal 01/02/2025.

**Diritti Reali:**

non sussistono diritti reali a favore di terzi ad eccezione di Convenzione Edilizia stipulata in data 10/11/2008 con atto Notaio Antonio FORNI di Caluso rep. 92733/41571 registrata ad Ivrea in data 13/11/2008 al n. 6528.

Gli immobili sono disciplinati da Regolamento di condominio indicato nell'atto di compravendita che non risulterebbe essere stato trascritto.

Dalla verifica dell'atto di compravendita a rogito del notaio Carlo Alberto MARCOZ, risulta essere allegato l'attestato di prestazione energetica con codice identificativo n. 20192062180005, valido fino alla data del 31/01/2029.

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 le planimetrie catastali presenti in atti sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto dei luoghi, ad eccezione dell'indicazione d'uso dei vani dell'alloggio, oltre che all'utilizzo improprio del locale di sgombero (sottotetto non abitabile), che viene utilizzato come camere da letto.

L'unità immobiliare abitativa risulta sostanzialmente conforme ad eccezione dell'utilizzo improprio del sottotetto come locale abitativo (area notte) anziché locale di sgombero.

**Prezzo Lotto unico € 44.700,00** ( euro quarantaquattromilasettecento/00).

**Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00** (euro mille/00)

**Il prezzo di vendita è da intendere oltre oneri di Legge.**

Il lotto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto 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, consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet, [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) , [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it).

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

Gli interessati all'acquisto - escluso il fallito e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di 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](http://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 sotto indicate, **entro il giorno antecedente** a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, 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 potrà essere inferiore del 25% 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 di telefonia mobile 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;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico

dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- 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 Fallimento ed imputate, dopo la scelta definitiva, in conto prezzo alla stipula dell'atto di vendita.

Rimarrà impregiudicata la facoltà del Curatore di sospendere la vendita ove pervengano entro le ore 12:00 del decimo giorno successivo alla data di aggiudicazione, presso lo studio dello stesso, offerte irrevocabili di acquisto migliorative per un importo superiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, debitamente cauzionate mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Fallimento, per un importo non inferiore al 20% del nuovo prezzo offerto, ferme le altre condizioni. In tal caso, sentito il GD, il Curatore si riserva di sospendere la vendita e di fissare nuova gara con modalità che verranno definite successivamente.

Il Curatore informerà immediatamente il Giudice Delegato, in carenza del Comitato dei creditori non costituito, del definitivo esito della gara, a tutti gli effetti di legge, ivi inclusi quelli di cui all'art. 216 C.C.I.I

Il versamento del saldo prezzo non potrà essere successivo all'atto di cessione che sarà

stipulato avanti ad un Notaio prescelto dal Fallimento, **con spese di vendita, di cancellazione formalità pregiudizievoli e connessi oneri fiscali ad esclusivo carico degli acquirenti.**

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 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 del Fallimento 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 al "**L.G. N. 11/2023**" al seguente IBAN: IT87T0200801118000106714980, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**L.G. N. 11/2023, versamento cauzione**", 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 sarà effettuato tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). **Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte**

**dal Curatore in data 28.01.2025 alle ore 15:00.**

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://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 o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Nel caso in cui non vengano presentate offerte, sarà ordinata nuova vendita. 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.

Nel corso della gara ogni rilancio dovrà essere non inferiore a euro 1.000,00; 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 Fallimentare 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 all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

**L'atto di vendita** dovrà essere stipulato **entro 60 (sessanta) giorni** dalla data di aggiudicazione definitiva, 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: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)  
[www.tribunale.asti.giustizia.it](http://www.tribunale.asti.giustizia.it);

Ciascun interessato potrà rivolgersi al Curatore, per ulteriori chiarimenti e per prendere visione dei beni. A tal fine il Curatore dovrà essere contattato al n. di tel. 011 4334200, mail [procedure.fallimenti@studiogoffi.com](mailto:procedure.fallimenti@studiogoffi.com), con congruo anticipo sulla scadenza del termine per la presentazione delle offerte

### **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](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati").

Le richieste di visita dell'immobile devono essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti, in alternativa via email a [procedure.fallimenti@studiogoffi.com](mailto:procedure.fallimenti@studiogoffi.com).

Torino, 04/11/2024

Il Curatore

Dott.ssa Patrizia Rosanna Goffi