

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO

SEZIONE FALLIMENTI

Procedimento di liquidazione controllata dei beni ex artt.268 ss. CCI R.G.

3/2023

Giudice Delegato: Dott.sa Carlotta Pittaluga

Liquidatore: Dott. Massimo Barberis

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI
TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA**

Il Dott. Massimo Barberis, Liquidatore della Procedura di Liquidazione controllata dei beni ex artt.268 ss. CCI R.G. 3/2023

- Dato atto dell'omologa e apertura della procedura di liquidazione familiare dei sigg.ri XXXXXX e XXXXXX in data 05/01/2023;
- dato atto della redazione di perizia valutativa da parte del perito incaricato, Arch.Giancarlo Mezzo, relativamente all'immobile di Collegno (To) – Via Marco Minghetti N. 45;
- dato atto del programma di liquidazione ex art. 272 c. CCII redatto dal sottoscritto Liquidatore e approvato dagli organi della procedura in ordine all'effettuazione delle vendite degli immobili dei soggetti istanti, come di seguito descritti, tramite procedura competitiva con modalità telematiche ex art.216 CCII – 275 CCII;

DISPONE LA VENDITA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA

che si terrà il giorno **25 febbraio 2025, udienza di apertura delle buste ed eventuale gara alle ore 16,00,** presso il proprio studio in Torino via Morghen n°34, delle seguenti unità immobiliari nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, composte da:

Lotto 1°

Piena proprietà del seguente immobile sito in Collegno (To) Via Marco Minghetti N. 45, al piano quarto (5° fuori terra) di fabbricato civile:

- alloggio composto da ingresso/corridoio, soggiorno con annessa zona cottura, una camera, bagno, ripostiglio, due balconi; cantina al piano interrato.

Dati catastali

L'immobile oggetto di stima è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Collegno (TO) come segue:

- Foglio 7, Particella 1451, Sub. 14, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita € 262,10, Via Marco Minghetti n. 45, piano 4.

Il terreno di insidenza sul quale sorge il fabbricato abitativo in cui è posto l'immobile oggetto di stima è distinto al Catasto Terreni del Comune di Collegno (TO) come segue:

- Foglio 7, Particella 1451, Ente Urbano di are 4 e centiare 25 (mq 425).

Coerenze

L'alloggio oggetto di stima è posto alle seguenti coerenze: da Nord in senso orario: piazza delle Repubblica (già via Mascagni), altra proprietà, vano scala comune, cortile comune.

La cantina dell'alloggio oggetto di stima è posta alle seguenti coerenze: da Nord in senso orario: sottosuolo di piazza delle Repubblica (già via Mascagni), altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà.

Il terreno di insidenza Foglio 7 Particella 1451, ente urbano di mq 425, sul quale sorge il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, è posto alle seguenti coerenze: da Nord in senso orario: piazza della Repubblica (già via Mascagni); via Minghetti, particelle 1636, 1796, 1635 tutte del Foglio 7.

Provenienza

L'immobile oggetto di stima pervenne in proprietà della signora XXXXXX come segue:

- per la quota di 2500/10000 (1/4) per successione in morte del padre XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XXXX codice fiscale XXXXXXX in data 08/04/2003 con atto per causa di morte registrato a Rivoli al n. 82/1173 in data 03/09/2003, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 12/07/2004 ai numeri 34518/22828.
- per la quota di 300/400 (3/4) per successione in morte della madre XXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XXXXX codice fiscale XXXXXXX in data 30/10/2012 con atto per causa di morte registrato a Rivoli il 05/04/2013 al n. 759/9990/13, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 19/08/2013 ai numeri 31667/21956.

Accettazioni tacite di eredità a favore di XXXXXXX:

- trascritta in data 01/09/2022 ai numeri 39482/28872 contro XXXXXXX,
 - trascritta in data 01/09/2022 ai numeri 39843/28873 e Contro XXXXXXX,
- nascenti da atto di mutuo in data 01/02/2017 rogito Notaio D'ALIA Barbara Rep. 27887/13946.

Situazione edilizia, regolarità

Le planimetrie catastali depositate, rimandando nel dettaglio a quanto indicato dal perito nella propria relazione, non è conforme allo stato di fatto, in quanto:

- risultano demolite le tramezzature interne che delimitavano il locale cucinino, (che pertanto è conglobato nel locale soggiorno);
- non è presente la porta tra il locale soggiorno e il corridoio/disimpegno;
- il balcone lato cortile ha minore lunghezza rispetto a quella rappresentata;
- la rappresentazione grafica dell'unità immobiliare non risulta dimensionalmente del tutto corretta rispetto alle misurazioni svolte in loco e rispetto agli elaborati grafici di progetto.

In base alle valutazioni del perito, e rimandando a quanto riportato nella medesima relazione valutativa, tali variazioni non incidono sulla destinazione, sulla categoria e sulla classe dell'immobile. Fatte le debite valutazioni, anche in base alle eventuali modalità di regolarizzazione edilizia-amministrativa, l'aggiudicatario dovrà valutare con l'ausilio di un proprio tecnico la necessità o

meno di procedere alla presentazione di una denuncia di variazione catastale, previa consigliabile consultazione con i competenti uffici, al fine di ricevere nel merito l'interpretazione data degli stessi delle vigenti norme in materia per la fattispecie in esame.

La costruzione dell'edificio è avvenuta in data anteriore al 31/08/1967, data di entrata in vigore della Legge 06/08/1967, n. 765.

Nelle note che seguono si dà atto dell'esito delle ricerche svolte dal perito incaricato presso l'Archivio Edilizio del Comune di Collegno, a seguito di specifica istanza di accesso agli atti, rimandando per completezza ed integralmente a quanto riportato nella perizia valutativa dallo stesso redatta, e vengono elencati i titoli edilizi – amministrativi di interesse forniti.

Si sono reperiti seguenti titoli edilizi – amministrativi:

- **Permesso Edilizio relativo alla costruzione originaria:** Permesso Edilizio n. 368/1960 del 31/03/1961 rilasciato al signor XXXXXX. Oggetto: costruzione di casa a sette piani fuori terra e bassi fabbricati ad uso autorimesse.
- **Concessione Edilizia in Sanatoria N. C/96/00752** in data 19/10/1996 rilasciata al sig. XXXXXX per modifiche di facciata al piano quarto del fabbricato. Si segnala che la concessione Edilizia in Sanatoria di cui sopra fa menzione alla “documentazione grafica allegata alla predetta domanda”; la documentazione fornita dal Comune di Collegno consta unicamente di una fotografia del fronte su via Minghetti.
- **Autorizzazione all'abitabilità:** in esito alla richiesta di accesso agli atti, non è stata rilevata la presenza dell'Autorizzazione all'Abitabilità. La documentazione pervenuta dal Comune relativamente al Permesso Edilizio originario contiene una tavola grafica timbrata dal Comune di Collegno che riporta la dicitura: “Varianti interne riscontrate dal sopralluogo per il rilascio del permesso di abitabilità” a firma XXXXXX (verosimilmente il tecnico che effettuò il sopralluogo di controllo). Allo stato odierno il fabbricato non può ritenersi provvisto di certificato di abitabilità. Si ritiene tuttavia che qualora di interesse del Condominio e dei singoli condomini sia possibile istruire procedere alla presentazione

della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi delle vigenti normative, provvista della occorrente documentazione.

Alla luce dei titoli edilizi abilitativi esaminati dal tecnico incaricato, lo stesso ha potuto asserire che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima risulta legittimo sotto l'aspetto urbanistico – edilizio – amministrativo.

Tuttavia, per quanto attiene alla regolarità edilizia e amministrativa, lo stesso ha osservato quanto segue.

- Sono presenti modeste differenze dimensionali rispetto alle misure di progetto, che complessivamente possono considerarsi rientranti entro le tolleranze normativamente consentite.
- Nell'immobile è stata eliminata la muratura che delimitava il cucinotto e la porta posta tra l'ingresso/disimpegno ed il soggiorno.

A cura dell'acquirente/aggiudicatario, con i competenti uffici tecnici del Comune di Collegno, dovranno essere verificate le modalità con cui procedere alla regolarizzazione edilizia e amministrativa.

La regolarizzazione richiede la realizzazione dell'antibagno: o all'interno del bagno stesso o, in alternativa, installando la porta tra ingresso e soggiorno).

Stato di occupazione

L'immobile è da considerarsi occupato in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo agevolato (ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge 431/1998), stipulato in data 01/09/2016 tra la signora XXXXXX e la signora XXXXXX nata a Torino il XXXXX codice fiscale XXXXXX, registrato a Rivoli in data 20/09/2016 al n. 005859 – serie 3T.

Durata del contratto: anni sei con decorrenza dal 01/09/2016 al 31/08/2022 con proroga di due anni alla scadenza, fatta salva la facoltà di disdetta nei casi previsti dal l'art. 1 del contratto medesimo.

Canone annuo iniziale: € 4.200,00, (in rate mensili anticipate di € 350,00 cadauna).

Regime di tassazione per il locatore: opzione “cedolare secca”, con rinuncia all'aggiornamento periodico per il periodo di validità dell'opzione di cui sopra.

Non essendo intervenuta la disdetta da parte del locatore entro i termini previsti in contratto, (sei mesi prima della scadenza), l'alloggio è da intendersi locato fino al 31 agosto 2026.

Regolamento di condominio

Il fabbricato dispone di Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito notaio Francesco POMA in data 13/02/1961 registrato a Cirié in data 02/03/1961 al n. 1959. All'unità immobiliare oggetto di stima risulta attribuita la quota di comproprietà generale pari a 40 millesimi

Trascrizioni ed iscrizioni

Sul bene risultano, come da perizia di stima e successiva trascrizione le seguenti iscrizioni/pignoramenti:

- **Nota di Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a rogito dott.ssa D'ALIA Barbara, notaio in Rivoli (TO), in data 01/02/2017 repertorio n. 27887/13946, e iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 03/02/2017 ai numeri 4666/755. Importo capitale € 400.000,00; importo totale € 800.000,00. a favore XXXXXX con sede in ASTI codice fiscale XXXXXX contro XXXXXX nata a XXX (XX) il XXXXX codice fiscale XXXXXX.
- **Nota di trascrizione di pignoramento** derivante da verbale di pignoramento notificato in data 23/05/2022 repertorio 14085/2022, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 23/06/2022 ai numeri 28360/20743, a favore XXXXXX con sede in ASTI codice fiscale XXXXXX contro XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XXXX codice fiscale XXXXXX.
- **Nota di Trascrizione della Sentenza di Apertura della Liquidazione Controllata** derivante da Atto Giudiziario del Tribunale Ordinario di Torino Repertorio N. 10/2023 del 20/01/2023 trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 09/03/2023 ai numeri

9782/7316 a favore MASSA DEI CREDITORI di XXXXXX contro
XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XXXXX codice fiscale XXXXXX.

Oneri fiscali

La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale nelle misure di legge, salvo variazioni di legge che intervengano medio tempore.

Avvertenze:

- Gli enti immobiliari oggetto della presente procedura sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, edilizio ed amministrativo in cui si trovano, senza garanzie per vizi, irregolarità e per inosservanza di norme edilizie e/o urbanistiche, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive (sia apparenti che non apparenti), come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, annessi e connessi, il tutto come visto e piaciuto, sotto l'osservanza del titolo di provenienza e con particolare riferimento a quanto evidenziato nella perizia di stima in cui sono integralmente esposti i dati relativi all'unità immobiliare oggetto della presente procedura in atti e redatta dal perito, che espressamente vengono richiamate in ogni loro parte, alle quali si rimanda per completezza, da intendersi qui integralmente riportate e facenti parte del presente documento.

- In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti di legge, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 (sanatoria edilizia).

- Si precisa che ai sensi dell'art. 63, quarto comma, delle disposizioni attuative del codice civile (R.D. 30 marzo 1942, n.318), come sostituito dall'art. 18, co. 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, l'aggiudicatario, subentrante nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento delle spese condominiali, consorziali e simili, relative all'anno in corso e a quello precedente.

La vendita con la modalità della VENDITA TELEMATICA ASINCRONA ai sensi dell'art. 24 del D.M. n.32/2015 avverrà alle seguenti condizioni

LOTTO 1°

- 1) PREZZO BASE: **€ 120.000,00** (Euro centoventimila/00);
- 2) OFFERTA MINIMA: **€ 120.000,00** (Euro centoventimila /00);
- 3) RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: **€ 3.000,00** (Euro tremila/00);
- 4) TERMINE PRESENTAZIONE BUSTE TELEMATICHE: **24 febbraio 2025, ore 12,00;**
- 5) UDIENZA DI APERTURA BUSTE TELEMATICHE E INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: **25 febbraio 2025, ore 16,00;**
- 6) DEPOSITO CAUZIONALE SUL C/C: IBAN **IT17 W060 8501 0020 0000 0023 112;**
- 7) GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: Astalegale.net S.p.a..

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro le ore 12,00 del giorno 24 febbraio 2025** esclusivamente in via telematica, ai sensi degli articoli 12 e 13 del D.M. n. 32/2015, mediante il Portale Delle Vendite Pubbliche accessibile all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Chiunque, eccetto il debitore o altro soggetto cui è fatto divieto per legge, può partecipare alla vendita.

1. **OFFERTA.** L'offerta deve essere redatta **mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali 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.

2. Il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" che si consiglia di consultare, messo a disposizione dal Ministero delle Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche";

3. **A pena di inammissibilità dell'offerta:**

a) **il presentatore dell'offerta dovrà coincidere con l'offerente** (il soggetto che nell'offerta viene indicato come presentatore e il soggetto offerente devono quindi coincidere, non potendo il presentatore essere soggetto diverso dall'offerente);

b) **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** (il tutto fermo restando la necessaria produzione sempre per via telematica della documentazione a corredo dell'offerta quale documenti di identità, codice fiscale, procura speciale in caso di più offerenti, documenti che giustificano i poteri del rappresentante della persona giuridica o dell'incapace e l'ulteriore eventuale documentazione necessaria ai fini della validità dell'offerta).

In merito si precisa che, le specifiche tecniche, il manuale dell'offerente e la procedura guidata di creazione dell'offerta, attribuendo al "presentatore" una funzione che non si esaurisce nel momento del deposito dell'offerta (è alla casella PEC del presentatore che vengono inviate le credenziali di accesso per partecipare alla vendita), posto che questo è l'unico indirizzo telematico di cui la piattaforma per la vendita è in possesso e al quale dunque la stessa invierà

le credenziali di accesso, per ovviare al rischio che all'offerente non pervengano le credenziali per assistere all'apertura delle buste e per partecipare all'eventuale gara e che l'offerente stesso non venga concretamente posto in grado di parteciparvi, ed inoltre per ovviare all'eventualità che alla gara partecipi un soggetto diverso dall'offerente in violazione del disposto dell'art. 571 c.p.c., il soggetto che viene indicato come presentatore e il soggetto offerente devono coincidere.

4. I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.
5. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta 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 12,00 del giorno 24 febbraio 2025.**

Al fine di 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.

6. Le offerte presentate sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla. La stessa offerta sarà acquisita definitivamente dal Portale e conservata dal Portale stesso in modo segreto.
7. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
8. **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 deve essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.**
9. **CAUZIONE.** La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato

alla procedura **“SOVRAINDEBITAMENTO RG 3/2023”** le cui coordinate IBAN sono: **IT17 W060 8501 0020 0000 0023 112.**

Il bonifico dovrà contenere la descrizione “versamento cauzione”.

La cauzione si riterrà versata solamente se l’importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno e l’ora fissati per l’udienza di vendita telematica.

Nel caso in cui nel giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l’offerta sarà considerata inammissibile.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l’offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell’offerta.

Dopo il termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti che non saranno risultati aggiudicatari, al netto degli oneri bancari per l’effettuazione dell’operazione.

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

10. **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.

CONTENUTO E REQUISITI SPECIFICI DELL’OFFERTA

L’offerta può essere presentata anche da avvocato per persone da nominare, a norma dell’art. 579, ultimo comma, c.p.c..

L’offerta d’acquisto è irrevocabile per 120 giorni dal deposito e deve contenere:

1. **Persone fisiche:** indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile, con indicazione se coniugato, del relativo regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni), residenza e recapito telefonico dell’offerente. In caso di persona fisica coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni, indicare i dati completi del coniuge.

Allegare alla busta telematica: copia della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), copia del codice fiscale, certificato di stato civile o certificato di matrimonio. Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata nella busta telematica.

Nel caso in cui l'offerente intenda, trovandosi nelle condizioni di legge, beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa, dovrà dichiararlo all'atto della presentazione dell'offerta.

2. **Società ed altri Enti**: indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al registro imprese, codice fiscale e recapito telefonico. Allegare all'offerta telematica: copia della carta di identità del legale (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità) copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente da cui risultino i dati del legale rappresentante ed i relativi poteri. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante.
3. **Indicazione del lotto** che si intende acquistare **e il prezzo offerto** (non inferiore al prezzo minimo dell'avviso) nonché i tempi del saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni; l'offerente potrà dichiarare, trovandosi nelle condizioni di legge, di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa.
4. **Allegare** la documentazione attestante il versamento (copia della contabile) della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura, specificando nella causale del bonifico "versamento cauzione"; in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato verrà restituito mediante bonifico ed al netto degli oneri bancari.
5. **Inoltre, quando l'offerta è formulata da più persone, occorre allegare copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.**

In ogni caso l'offerta non è efficace se:

- a) il presentatore dell'offerta è un soggetto diverso dall'offerente;
- b) in caso di offerta formulata da più persone, il presentatore è un soggetto diverso dall'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;
- c) perviene oltre il termine stabilito;
- d) se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

MODALITA' DELLA VENDITA E INDIVIDUAZIONE DELL'ACQUIRENTE

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice avverranno a cura del Liquidatore **Dott. Massimo Barberis presso il proprio studio in Torino, via Morghen n.34** (nei giorni non festivi, da lunedì a venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 18,00 - telefono 011/7764280, fax 011/7768956).

Il Liquidatore esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza delle offerte.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno il giorno 25 febbraio 2025 alle ore 16,00 presso lo studio del Liquidatore Dott. Massimo Barberis, in Torino, via Morghen n.34.

Il Liquidatore valuterà l'ammissibilità delle offerte pervenute ai sensi dell'Avviso di Vendita, escludendo quelle che non risultino rispettare i requisiti ivi indicati. Le decisioni del Liquidatore in merito all'ammissibilità o meno delle offerte pervenute sono insindacabili da parte degli offerenti e/o di qualsivoglia terzo.

In ogni caso il liquidatore avrà facoltà di:

- respingere pregiudizialmente le offerte prive di uno o più elementi indicati precedentemente;
- risolvere seduta stante eventuali questioni che dovessero insorgere durante l'asta tra la Procedura ed uno o più offerenti o tra gli stessi offerenti avente ad oggetto l'asta e le sue modalità e condizioni.

In caso di unica offerta valida pervenuta **si procederà all'aggiudicazione provvisoria.**

Se vi saranno più offerte valide si procederà alla **gara telematica asincrona** tra gli offerenti.

1. 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.
2. In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.
3. Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide, le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
4. **La gara** che si svolgerà **con modalità asincrona** avrà **inizio il giorno 25 febbraio 2025 al termine di apertura delle buste e terminerà alla stessa ora del giorno 28 febbraio 2025.**

In caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di 3 minuti decorrenti dall'ultima offerta, per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

5. Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.
6. **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.**
7. Nel caso non vi siano state offerte in aumento nella gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà in base ai seguenti elementi (in ordine di priorità):
 - a) maggior importo del prezzo offerto;
 - b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
 - c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il

- versamento del prezzo;
- d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.
8. Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.
9. Si precisa che nel caso di mancata connessione telematica da parte dell'unico offerente o di mancata connessione telematica da parte del migliore offerente, anche a seguito della gara (come indicato al precedente punto 7), l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
10. **All'esito della gara telematica il giorno 28 febbraio 2025, si procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale nel corso dell'udienza.**
11. I partecipanti alla gara hanno la facoltà, ma non l'obbligo, di presenziare a tale udienza.
12. Dopo il termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti che non saranno risultati aggiudicatari, al netto degli oneri bancari per l'effettuazione dell'operazione. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.
13. Le somme depositate a titolo di cauzione dall'offerente che verrà scelto come contraente verranno trattenute ed imputate in conto prezzo di vendita.
14. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il Liquidatore comunicherà al Giudice Delegato l'esito della vendita e gli estremi del soggetto individuato come Aggiudicatario, individuato ai sensi dei precedenti punti, secondo il disposto di cui all'art. 216, comma 9 C.C.I.I..

Non è prevista la possibilità di presentare offerte migliorative successivamente alla conclusione della Gara o successivamente all'aggiudicazione in seguito alla presentazione di un'unica offerta.

Fermo il disposto di cui all'art. 217 C.C.I.I., decorsi 10 giorni dal deposito dell'informativa di cui all'art. 216, comma 9 C.C.I.I., l'aggiudicazione si considererà definitiva.

In caso in cui la vendita non abbia avuto luogo per qualsiasi motivo il liquidatore

provvederà a disporre una nuova vendita.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE
VERSAMENTO DEL PREZZO E STIPULAZIONE ATTO
COMPRAVENDITA

Il prezzo, dedotta la cauzione versata e comprensivo degli oneri tributari di trasferimento e di qualsiasi ulteriore onere e spesa inerente e conseguente al trasferimento, sarà a carico dell'acquirente e dovrà essere versato entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione mediante assegni circolari non trasferibili ovvero bonifici bancari intestati alla procedura per il prezzo di vendita ed al Notaio rogante per le spese, oneri e imposte di trasferimento (secondo le disposizioni che verranno impartite dalla procedura).

Il contratto di compravendita **dovrà essere stipulato** entro 60 (sessanta) giorni successivi al versamento del prezzo di aggiudicazione definitiva e delle relative spese per il trasferimento con atto pubblico a rogito **del Notaio in Torino** indicato dalla procedura.

Spese a carico dell'aggiudicatario

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e imposte (imposte di registro o iva se dovuta, ipotecarie e catastali, volture, etc.) per il trasferimento e tutte le spese, imposte, diritti, e bolli, per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni di pregiudizio, dovute a norma di legge, nonché della parcella dovuta al Notaio per l'espletamento delle pratiche di cui al presente punto.

Il conguaglio definitivo delle spese per il trasferimento e per la cancellazione delle formalità gravanti sugli immobili aggiudicati nella presente procedura dovute a norma di legge, avverrà unicamente in seguito alla liquidazione da parte da parte delle autorità competenti e all'avvenuto versamento delle imposte e delle spese dovute a norma di legge.

Le formalità di trasferimento e le formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni in pregiudizio saranno obbligatoriamente svolte dal Notaio rogante

l'atto di trasferimento.

Al fine di consentire il tempestivo conteggio degli importi relativi alle imposte di legge (imposte di registro o iva se dovuta, ipotecarie e catastali) per il trasferimento, l'aggiudicatario che intenderà usufruire di eventuali agevolazioni fiscali previste dalla normativa, dovrà mettersi in contatto con il Notaio rogante; in difetto i conteggi verranno effettuati senza tenere conto di alcuna norma agevolativa.

Nel caso in cui l'offerente, scelto come aggiudicatario definitivo, non procedesse all'acquisto e, comunque, risultasse inadempiente agli impegni indicati nell'offerta e nell'avviso di vendita, e in ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione con acquisizione della stessa da parte della Procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento del maggiore danno, e gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione in quanto la procedura non ha affidato alcun incarico di mediazione o gestione della vendita a terzi.

Perizia, planimetria e fotografie degli immobili oggetto della presente procedura sono visibili sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it e www.tribunale.torino.it.

VISITE ED INFORMAZIONI

Per concordare i tempi dell'eventuale visita e informazioni di carattere tecnico contattare il liquidatore dott. Massimo Barberis (studio in Torino, Via Morghen n.34, Tel. 011/7764280-Fax 011/7768956, mail: barberis@studiocbg.it).

PUBBLICITÀ

Un estratto del presente bando di vendita (omesse generalità della persona fisica istante la procedura) sia:

(a) pubblicato come per legge sul Portale Delle Vendite Pubbliche accessibile agli indirizzi

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>,

<https://venditepubbliche.giustizia.it>,

<https://pvp.giustizia.it>;

(b) inserito sul sito internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it e www.tribunale.torino.it, unitamente a copia della relazione peritale, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

Torino, 02/12/2024

Il liquidatore
Dott. Massimo Barberis