



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE

PRIMO AVVISO DI VENDITA  
DI IMMOBILI TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA

\*\*\*\*\*

R.G. n. 20048/2024 VG e 20049/2024 VG  
Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Graziella CAROSIO  
Curatore: Avv. Marco Frola

Il presente documento (in seguito “**Avviso di Vendita**” o “**Avviso**”) ha la finalità di disciplinare le modalità di svolgimento della procedura di vendita di quanto *infra* descritto, (in seguito “**Procedura di Vendita**”).

**1. BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA**

La Procedura di Vendita di cui al presente Avviso è volta ad individuare l'acquirente degli Immobili, come di seguito identificati e meglio descritti nella perizia redatta dal perito della Procedura e pubblicata dal Curatore.

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Torino come segue:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Classamento	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Torino Corso Belgio 36	1251	386	29	2	A/4	3	3	Totale: 44 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 43 m <sup>2</sup>	€.247,90

L'immobile, risulta libero da persone, ed è venduto unitamente a beni mobili di vario genere contenuti al suo interno, di nullo valore commerciale.

Tutte le spese necessarie allo sgombero dell'immobile, nessuna esclusa, saranno a carico dell'Acquirente Individuato.

**2. PREZZO**

1. Il prezzo per l'acquisto degli Immobili (in seguito “**Prezzo Vendita**”) sarà quello che risulterà all'esito ed esaurite le operazioni di vendita.
2. Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri connessi alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tasse ed oneri di legge, imposte, spese notarili (anche di onorari del Notaio), cancellazioni, iscrizioni, imposte di registro e certificazioni eventualmente mancanti, relativi agli immobili.
3. Per le attività di Ausiliario del Curatore e di custodia dell'immobile, svolte dal soggetto a tal fine nominato dalla Procedura nella persona del dott. Fabrizio Pezzoli, nato a Bologna il 02/02/1965, esperto del settore immobiliare, n. REA TO-1290204 (in seguito anche denominato: *Ausiliario*) con sede a Torino, Via Cardinal Fossati n. 8, C.F. PZZFRAZ65B02A944S P. Iva 12444270016, sarà posto, altresì, a carico dell' Acquirente Individuato, l'importo di Euro 5.000,00 (Cinquemila/00) oltre IVA (in seguito “**Oneri Ausiliario**”), da versarsi – non oltre la stipula dell'atto di compravendita nanti il Notaio designato – direttamente all'Ausiliario, con modalità da concordarsi tra quest'ultimo e l' Acquirente Individuato.

4. Il Prezzo Vendita, e tutti gli Oneri Vendita, dovranno essere versati, **non oltre 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva** mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura, ovvero per mezzo di bonifico bancario con valuta per la Procedura non posteriore alla data dell'atto di compravendita nanti il Notaio designato, su IBAN che il Curatore comunicherà all'Acquirente Individuato.
5. Il prezzo base (in seguito "**Prezzo Base**") da offrire in sede di Offerta, per il lotto, è il seguente: Euro **45.000,00** (Quarantacinquemila/00).
6. L'**Offerta Minima** non potrà essere inferiore ad Euro **41.000,00** (Quarantunomila/00).
7. Non saranno ammesse offerte inferiori all'Offerta Minima.

### **3. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

1. L'offerta, che dovrà avere tutti i requisiti indicati nel presente Avviso di Vendita (in seguito "**Offerta**"), dovrà essere presentata entro e non oltre il termine perentorio del giorno **26 febbraio 2025 ore 12,00** presso lo Studio del Curatore, Avv. Marco Frola sito in Torino, Via P. Piffetti n. 42 previo appuntamento nei giorni dal lunedì al venerdì ai seguenti orari: mattino dalle 9.00 alle 12.00 e pomeriggio dalle 15.00 alle 17.00. All'Offerta dovranno essere allegati, a titolo di cauzione, assegni circolari emessi da Banca Italiana, non trasferibili, intestati: "**Eredità Giacente RG VG 20048-2024**" per una somma pari al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**. Detta somma, in caso di aggiudicazione della Gara, verrà trattenuta dal Curatore, ed imputata in conto prezzo di vendita. In caso di non aggiudicazione, l'Assegno Circolare verrà immediatamente restituito agli Offerenti che non si sono aggiudicati l'immobile.
2. L'Offerta dovrà essere contenuta in un unico plico chiuso e sigillato, con timbro e firma dell'offerente sui lembi di chiusura. Tale plico dovrà recare, all'esterno, l'indicazione del numero di Ruolo Generale della Procedura, del giorno dell'udienza ed il nome del Curatore.
3. Non verranno in alcun modo presi in consegna, né in considerazione, i plichi pervenuti dopo la scadenza del predetto termine perentorio, anche se spediti prima della scadenza di tale termine. I plichi pervenuti in ritardo saranno considerati come non consegnati e restituiti al mittente, con spese Postali a carico di quest'ultimo.

### **4. MODALITÀ DI INDIVIDUAZIONE DELL'ACQUIRENTE**

1. L'apertura delle buste contenente le Offerte è fissata – presso lo studio del Curatore, in Torino, Via Piffetti n. 42 (Citofono SLF) – per il giorno **27 febbraio 2025, ore 10,00** (in seguito "**Data Apertura Offerte**") alla presenza del Curatore e dei suoi ausiliari, nonché dei soggetti che hanno depositato Offerte o di loro delegato, il quale dovrà essere munito, a pena di esclusione dalla procedura, di specifica procura a presenziare all'apertura, ad effettuare rilanci e, in caso di non aggiudicazione, al ritiro dell'Assegno Circolare depositato con l'Offerta.
2. Alla Data Apertura Offerte, il Curatore valuterà l'ammissibilità delle Offerte pervenute ai sensi del presente Avviso di Vendita escludendo, respingendole, quelle che non risultino rispettare i requisiti ivi indicati.
3. Nel caso di deposito di un'unica Offerta ammissibile – anche inferiore al Prezzo Base, ma superiore o uguale all'Offerta Minima – verrà individuato come Acquirente il soggetto che l'ha presentata.
4. Nel caso di più Offerte ammissibili – anche inferiori al Prezzo Base, ma superiori o uguali all'Offerta Minima – l'acquirente verrà individuato sulla base di un'immediata gara al rialzo (in seguito, "**Gara**"), che avrà come prezzo di partenza: il prezzo più alto tra quelli pervenuti con le Offerte ammesse alla Gara.
5. La Gara avverrà alla presenza del Curatore ed eventualmente dei suoi consulenti, oltre che dei soggetti partecipanti alla stessa. È ammessa alle operazioni di Gara la presenza di un solo soggetto per ogni Offerta presentata (Offerente ovvero suo delegato *ad hoc*) Non è ammessa la presenza di più soggetti riferenti ad una sola Offerta.
6. La Gara avverrà in aumento, con rilanci ciascuno per l'importo minimo di Euro **2.000,00** (duemila).
7. Per ogni rilancio verrà concesso il termine di un minuto per proporre il successivo rilancio.
8. Il Curatore potrà risolvere seduta stante le questioni eventualmente sorte durante la Gara. Le decisioni del Curatore sono insindacabili da parte degli offerenti e/o di qualsivoglia terzo.
9. Si precisa che:
  - (i) nel caso in cui nell'ambito della Gara vengano effettuati rilanci ai sensi dell'**Art. 4.6**, verrà individuato come acquirente il soggetto che, a seguito dei rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, trascorso senza ulteriori rilanci il minuto di cui all'**Art. 4.7**;
  - (ii) qualora pervenissero più Offerte recanti lo stesso prezzo, e nessuno degli offerenti presenti alla Gara effettuò rilanci in aumento, si aggiudicherà gli immobili il soggetto che abbia depositato l'Offerta cronologicamente per primo presso la sede del Curatore.

10. Il Curatore comunicherà al Giudice Delegato l'esito della vendita secondo quanto previsto dalla normativa, e l'individuazione del soggetto acquirente ai sensi dei precedenti punti (in seguito, "**Acquirente Individuato Principale**"). Gli altri Offerenti rivestono da quel momento, in ordine di rilancio effettuato (dal più alto al più basso, tenuto conto del valore in Euro del rilancio), la carica di "**Acquirente Individuato Subordinato**", agli effetti di quanto *infra*.
11. Esaurite le operazioni di vendita di cui ai precedenti articoli, il Curatore inviterà l'Acquirente Individuato Principale a presentarsi dal Notaio designato dal Curatore e/o dall'Acquirente stesso (in seguito "**Notaio Designato**") per la stipula dell'atto di compravendita, secondo le condizioni riportate all'Avviso di Vendita.
12. In caso di inadempimento dell'Acquirente Individuato Principale ad uno o più degli obblighi previsti a suo carico nell'Avviso di Vendita e nei relativi allegati, il Curatore avrà diritto di informare, in ordine di rilancio effettuato in sede di gara, l'Acquirente Individuato Subordinato e ad invitare lo stesso a presentarsi dal Notaio Designato per la stipula dell'atto di compravendita, secondo le condizioni di cui all'Avviso di Vendita.

#### **5. REQUISITI DELL'OFFERTA**

1. L'Offerta, da presentarsi in bollo (€ 16,00), dovrà avere i seguenti requisiti e contenere i seguenti elementi:
  - a) nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile, residenza e recapito telefonico, recapito e-mail ed eventuale domicilio digitale PEC dell'offerente da utilizzarsi per le comunicazioni del Curatore. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge comunista. All'offerta dovrà essere allegata copia della carta d'identità o altro documento di riconoscimento in corso di validità; se l'offerente è persona giuridica dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza del sottoscrittore (allegando visura CCIAA della società, oltreché copia di un documento di riconoscimento del sottoscrittore l'Offerta) e dovranno essere indicati ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione nel registro delle imprese, partita IVA, codice fiscale, recapito telefonico ed indirizzo PEC da utilizzarsi per le comunicazioni del Curatore;
  - b) originali degli assegni circolari non trasferibili di cui all'**Art. 3.1.**;
  - c) espressa indicazione di accettare e di aver preso visione dell'Avviso di vendita, di tutte le sue previsioni, disposizioni e prescrizioni, e della perizia, in ogni sua parte. In ogni caso, la presentazione dell'Offerta comporta espressa dichiarazione di accettazione di quanto sopra;
  - d) espressa dichiarazione di impegno irrevocabile all'acquisto avente validità sino ad almeno 90 (novanta) giorni successivi alla Data Apertura Offerte di cui all'**Art. 4.1**;
  - e) indicazione del corrispettivo offerto per l'acquisto dell'Immobile, fermo il prezzo base minimo da offrire indicato all'**Art. 2.5**;
2. Sono legittimati a presentare l'Offerta coloro che abbiano i seguenti requisiti soggettivi necessari:
  - persone fisiche, italiane od estere, enti, società o comunque soggetti, italiani o esteri, muniti di personalità giuridica secondo la legislazione del paese di appartenenza e sede in Italia;
  - soggetti che non si trovino, alla data di presentazione dell'offerta, in stato di liquidazione o sottoposti a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o di crisi (anche ex art. 67 e/o 182 bis L.F.) o la cessazione dell'attività.
3. L'Offerta non potrà essere proposta per persona da nominare.
4. L'Offerta non potrà essere sottoposta a condizioni.
5. L'Offerta dovrà essere redatta in lingua italiana e, ai sensi dell'Art. 122 c.p.c., qualunque documento prodotto in lingua straniera unitamente all'Offerta e/o in corso di Procedura di Vendita e/o in funzione e/o in occasione della stipula dell'atto di cessione (Rogito Notarile), dovrà essere corredato da traduzione in lingua italiana, munito di asseverazione (Cancelleria o Notaio della Repubblica Italiana). Stesse modalità dovranno essere osservate nel caso di ulteriori comunicazioni, nonché in sede di legittimazione dei poteri per il perfezionamento, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, dell'atto di compravendita.

#### **6. ATTO DEFINITIVO E CONDIZIONI DI VENDITA DEGLI IMMOBILI**

1. L'atto definitivo di compravendita dovrà essere redatto dinanzi al Notaio Designato a semplice richiesta del Curatore [la comunicazione sarà validamente effettuata anche solo all'indirizzo email e/o domicilio digitale PEC di cui all'**Art. 5.1 a)**] interamente a spese dell'Acquirente come sopra individuato;
2. L'intero prezzo di acquisto (comprensivo, a titolo esemplificativo e non esaustivo di: Oneri Ausiliario, spese ed Onorari del Notaio, registro, cancellazioni, ecc.), dovrà essere versato – entro e non oltre 90

(novanta) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva dell'immobile – mediante assegni circolari intestati come indicato sopra all'**Art. 3.1**, ovvero per mezzo di bonifico bancario (alle coordinate che il Curatore comunicherà a semplice richiesta) il quale abbia valuta per la Procedura non posteriore alla data del Rogito.

### **7. FORO COMPETENTE**

1. Ogni eventuale controversia inerente e/o collegata alla Procedura di Vendita e/o all'Avviso di Vendita e/o ai suoi allegati e/o al contratto di compravendita e/o all'aggiudicazione e/o alle condizioni di vendita è devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale di Torino.

### **8. INADEMPIMENTO**

1. Qualora l'Acquirente Individuato Principale (o, se del caso, l'Acquirente Individuato Subordinato) non dovesse rendersi adempiente
  - (i) all'obbligo di stipulare il contratto di cessione (Rogito Notarile) e/o
  - (ii) agli altri obblighi previsti nell'Avviso di Vendita, e/o
  - (iii) all'obbligo di versare nei termini indicati all'**Art. 6.1** il saldo del prezzo dovuto per l'acquisto dell'Immobile, dedotta la cauzione versata e gli Oneri Vendita, la cauzione versata verrà trattenuta dal Curatore a titolo di penale, fatto espressamente salvo il diritto della Procedura di far valere ogni maggior danno (ivi inclusa la differenza tra la cauzione trattenuta ed il prezzo dovuto ma non versato dal contraente inadempiente).

### **9. CLAUSOLE GENERALI**

1. L'Avviso di Vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 Codice Civile, né sollecitazione del pubblico risparmio. Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione dei beni e/o diritti oggetto della Procedura di Vendita nonché della documentazione fornita dalla Curatela. Il Curatore e/o i suoi ausiliari, e/o i periti/consulenti (anche in deroga alle responsabilità previste dal codice civile in materia) non sono responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza di ogni informazione e/o documentazione fornita nell'Avviso di Vendita, che ciascun interessato ha l'onere di verificare.
2. È facoltà del Curatore sospendere/posticipare/revocare la Procedura di Vendita e/o l'Avviso di Vendita e/o le operazioni di vendita in qualsiasi momento, senza che da ciò consegua alcun diritto risarcitorio e/o a qualsivoglia titolo e/o ragione in capo agli offerenti e/o agli acquirenti individuati e/o a qualsivoglia terzo in genere.
3. La pubblicazione dell'Avviso di Vendita e la ricezione delle Offerte non comportano per il Curatore alcun obbligo o impegno nei confronti degli Offerenti a dare corso alla compravendita.
4. Le comunicazioni previste nell'Avviso di Vendita saranno validamente effettuate dal Curatore alternativamente al recapito email e/o al domicilio digitale PEC di cui all'**Art. 5.1 a)**.
5. Ciascun offerente sosterrà i costi indotti dalle proprie ricerche e valutazioni, comprese le eventuali spese dovute ai propri legali e consulenti, nonché qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'operazione.
6. Le scelte operate dal Curatore ai sensi dell'Avviso di Vendita (con le debite autorizzazioni degli Organi della Procedura, ove necessarie) saranno insindacabili da parte degli offerenti e/o acquirenti designati, i quali tutti con la presentazione dell'Offerta accettano integralmente l'intero dettato dell'Avviso di Vendita, ivi comprese tutte le sue previsioni, disposizioni e prescrizioni.
7. Tutti i soggetti interessati a partecipare alla Procedura di Vendita possono chiedere al Curatore di prendere visione degli Immobili e/o della documentazione allegata all'Avviso di Vendita, previo contatto con l'Ausiliario del Curatore.
8. L'Avviso di Vendita ed i suoi allegati, saranno pubblicizzati mediante avviso da pubblicarsi almeno 30 (trenta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle Offerte di cui all'**Art 5.1** contenente l'invito a prendere visione dell'Avviso di Vendita stesso e dei suoi allegati. La pubblicità dell'avviso sarà eseguita, per estratto, sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui seguenti portali di settore: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.iad-italia.it](http://www.iad-italia.it), [www.wikicasa.it](http://www.wikicasa.it)
9. Copia dell'avviso di vendita sarà comunicato ai creditori ipotecari iscritti, nonché ai creditori aventi privilegio speciale sulle unità immobiliari.
10. Per quanto eventualmente non previsto dall'Avviso di Vendita, si rimanda alle disposizioni di Legge vigenti in materia di compravendita di beni immobili.

*Il Curatore*  
*Avv. Marco Frola*