

*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

GARA COMPETITIVA 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, n.6 unità immobiliari situati nel Comune di Rivoli, via Trento n. 5 e via Arno n.6;
- 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 entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva della vendita 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'acquirente 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 **15 gennaio 2024 ore 12,30:**

REGOLAMENTO DI VENDITA

LOTTO n. 1:

nel comune di Rivoli, via Trento n. 5 e precisamente:

- proprietà di 1\1 di un'area di terreno edificabile sito nel Comune di Rivoli (TO), via Trento n. 5 della complessiva superficie di mq. 2.197, che sarà posto in vendita alla prima asta al prezzo di stima di euro 1.265.500,00 senza applicazione di offerta minima;

Il tutto viene di seguito meglio descritto:

1. Dati Catastali

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano così censiti al Catasto Terreni del Comune di Rivoli:

Fg. 10 particella 86, seminativo arborato di classe 2, superficie are 7.07, Reddito Dominicale €. 6,94 e Reddito Agrario €. 5,11;

Fg. 10 particella 88, vigneto di classe 3, superficie are 4.90, Reddito Dominicale €. 3,67 e Reddito Agrario €. 2,66;

Fg. 10 particella 659, seminativo arboreo di classe 2, superficie centiare 27, Reddito Dominicale €. 0,26 e Reddito Agrario €. 0,20;

Fg. 10 particella 1064, ente urbano della superficie di centiare 99;

Fg. 10 particella 1065, ente urbano della superficie di are 2.72;

Fg. 10 particella 1066, ente urbano della superficie di centiare 95;

Fg. 10 particella 1067, ente urbano della superficie di are 5.07.

Le particelle n.i 1064, 1065, 1066 e 167 del fg. 10 sono censite al Catasto Fabbricato del Comune censuario di Rivoli in categoria F/1 come segue:

Fg. 10 particella 1064, area urbana, categoria F/1, superficie mq. 99;

Fg. 10 particella 1065, area urbana, categoria F/1, superficie mq. 272;

Fg. 10 particella 1066, area urbana, categoria F/1, superficie mq. 95;

Fg. 10 particella 1067, area urbana, categoria F/1, superficie mq. 507.

2. Coerenze

L'area in esame risulta posta alle indicative coerenze di: Via Trento, particelle n.i 194, 192, 497, altra proprietà e mappale 938 dello stesso foglio 10.

3. Certificazione Energetica.

Il cespite non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

4. Stato di possesso

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale detenuto dalla Società Monginevro 90 S.r.l. e nella disponibilità della procedura.

5. Destinazione urbanistica - Titoli Edilizi - Verifica della Conformità.

La Convenzione edilizia per lo sfruttamento edilizio dell'area di terreno in esame, è stata stipulata tra il Comune di Rivoli ed il sig. 260344/32819, registrata a Torino 1 il 15.05.2012 al n. 9563 e trascritta all'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare Torino 2 il 25 maggio 2012 ai n.i. Gen. 18609 part. 13693 (allegata quale Docc. LOTTO 1/e della perizia unitamente alle Tavole di progetto parte integrante della Convenzione vengono allegate quali Docc. LOTTO 1/e).

Della Convenzione si evidenzia:

- Art. 1 - "Caratteristiche della convenzione" -: la durata della Convenzione anni 10 a decorrere dalla relativa stipulazione, entro i quali dovevano essere costituiti i titoli edilizi relativi agli edifici previsti nel progetto di P.E.C.L.I. pena la corresponsione della differenza tra gli oneri già pagati e gli eventuali nuovi oneri relativi agli edifici residui o parti di edificio, non assentiti nel periodo di validità della presente Convenzione;
- Art. 3 - "utilizzo urbanistica ed edilizia" delle aree secondo le seguenti destinazioni: "A) aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale e commerciale di mq. 2.197,00 misurati (superficie fondiaria)", B) [...] e C [...] aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria cedute senza corrispettivo al Comune, rispettivamente per mq. 1831,00 e mq. 1095.

Nelle aree di cui alla lettera A viene prevista la realizzazione di un edificio a prevalente destinazione residenziale, con relative pertinenze al piano interrato, costituito da autorimesse private e cantine, per una superficie

utile lorda residenziale in progetto pari a mq 2.147,89 (oltre mq. 49 come da atto PALEA del 26/04/2012 di cui al paragrafo precedente).

- Art. 6 – “Cessione aree” -: con la firma della Convenzione vengono cedute al Comune di Rivoli aree di proprietà della Concilio S.r.l. per mq catastali 1.831,00 e di proprietà del sig. BRUZZANITI Giuseppe per mq catastali 1.095,00.
- Art. 7 – “Oneri di urbanizzazione primaria” -: computati per la superficie residenziale di mq 2.147,89 in Euro 109.563,86.
- Art. 8 – “Oneri di urbanizzazione secondaria” -: computati per la superficie residenziale di mq 2.147,89 in Euro 212.168,57.
- Art. 10 – “Contributo relativo al costo di costruzione” -: da determinare in relazione alle disposizioni vigenti all’atto della comunicazione di inizio attività.
- Art. 16 – “Disponibilità alla locazione degli immobili”- : il soggetto attuatore o suoi aventi causa, ad avvenuto rilascio della certificazione di agibilità, dovranno mettere a disposizione quota parte delle superfici e dei volumi realizzati “ per la locazione alle condizioni legali vigenti al momento della stipula del contratto a soggetti direttamente individuati ed indicati dall’amministrazione comunale. Tale disponibilità, viene quantificata nel seguente modo:
 - per immobili residenziali: 10% della superficie utile realizzabile pari a mq 219,7 [...] corrispondente a n. 3 alloggi di circa 74,00 mq per un periodo di quattro anni. [...]”

Relativamente alla durata della Convenzione, con riferimento al termine dei dieci anni dalla stipula di cui all’art. 1 della stessa, si rileva che la proroga ex lege prevista dall’art. 30 c. 3 bis del d.l. n. 69/2013 (cd. Decreto del fare), convertito con modificazioni in legge n. 98/2013, ha disposto la proroga automatica di tre anni delle convenzioni ancora vigenti, senza la necessità di presentare alcuna dichiarazione all’ente da parte dell’istante: “Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell’ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all’art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominato dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni”.

Nel caso di specie quindi la Convenzione edilizia, stipulata anteriormente al 31 dicembre 2012 (atto notaio MIGLIARDI del 26 aprile 2012), è stata prorogata sino al 26 aprile 2025.

Il Piano Regolatore Generale Comunale di Rivoli vigente al momento della stipula della Convenzione Edilizia, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica dell'epoca.

LOTTO n. 2:

- proprietà 1/1 immobile in Rivoli, (TO) via Arno n. 6 piano primo B1:
 - al primo piano (2° fuori terra), appartamento composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, doppi servizi e disimpegni, oltre due balconi;
 - al piano terzo interrato, un locale cantina

1. Dati Catastali

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di

Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale "Docc. LOTTO 2" della perizia):

Fg.14 particella 497 sub. 71, Via Arno n. 6, Lotto B1, scala C, piani 3° interrato- primo, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale mq. 73, Rendita €. 697,22.

2. Coerenze

L'appartamento al primo piano (2° f.t.), contraddistinto con la sigla "B1" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posto alle indicative coerenze di: Via Arno, Via Pisa, vano scala, vano corsa ascensore e alloggio distinto con la sigla "C1".

La pertinenziale cantina ubicata al terzo piano interrato dello stabile e contraddistinta con il la sigla "c.1" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile, risulta posta alle indicative coerenze di: cantina "c.2", cavedio, vano scala e corridoio condominiale.

3. Certificazione Energetica

Dalle visure effettuate sul Sistema informativo della Regione Piemonte, il cespite immobiliare in esame risulta sprovvisto di attestato di Prestazione Energetica.

4. Stato di possesso

Il cespite immobiliare in esame, già utilizzato come "ufficio vendite" della Società costruttrice "Monginevro 90 S.r.l.", è allo stato attuale detenuto dalla Società stessa e nella disponibilità della procedura. Nei locali sono presenti alcuni mobili per ufficio.

5. Titoli Edilizi – Verifica della Conformità

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo.

L'alloggio è stato oggetto della richiesta di agibilità parziale del complesso immobiliare di cui all'istanza MUDE in data 17 febbraio 2017 (codice istanza 01- 001219-0000146379 – 2017), relativa agli alloggi ed autorimesse effettivamente ultimati.

6. Regolamento di condominio

Il Regolamento di condominio dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data 16 settembre 2011 repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777. Il Regolamento, completo delle planimetrie dei singoli piani del complesso, viene allegato quale doc. 3 della perizia).

LOTTO n. 3:

- proprietà di 1\1 di un appartamento con relative pertinenze sito in Rivoli (TO), via Arno n.6 piano primo C1;
 - al primo piano (2° fuori terra), appartamento composto di soggiorno con angolo cottura, una camera, disimpegno e bagno, oltre due balconi, da ultimare;
 - al piano terzo interrato, un locale cantina.

1. Dati catastali - Verifica della conformità

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale "Docc. LOTTO 3" della perizia):

2. Dati censuari

Fg. 14 particella 497 sub. 72, Via Arno n. 6, Lotto C1, scala B, piani 3° interrato-primo, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, Superficie catastale mq. 53, Rendita €. 464,81.

3. Coerenze

L'appartamento al primo piano (2° f.t.), contraddistinto con la sigla "C1" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posto alle indicative coerenze di: Via Arno, alloggio distinto con la sigla "B1", alloggio distinto con "A2", cortile condominiale, alloggio distinto con la sigla "D2", vano corsa ascensore e vano scala. La pertinenziale cantina ubicata al terzo piano interrato dello stabile e contraddistinta con il la sigla "c.13" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile, risulta posta alle indicative coerenze di: corridoio condominiale due lati, vano scala e cantina "c.14".

4. Certificazione Energetica

Dalle visure effettuate sul Sistema informativo della Regione Piemonte, il cespite immobiliare in esame risulta sprovvisto di attestato di Prestazione Energetica.

5. Titoli Edilizi – Verifica della Conformità

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo.

L'alloggio è stato oggetto della richiesta di agibilità parziale del complesso immobiliare di cui all'istanza MUDE in data 17 febbraio 2017 (codice istanza 01- 001219-0000146379 – 2017), relativa agli alloggi ed autorimesse effettivamente ultimati.

6. Stato di possesso

Il cespite immobiliare in esame, da ultimare nelle finiture interne, è allo stato attuale detenuto dalla Società stessa e nella disponibilità della procedura.

7. Regolamento di condominio

Il Regolamento di condominio dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data 16 settembre 2011 repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777. Il Regolamento, completo delle planimetrie dei singoli piani del complesso, viene allegato quale doc. 3 della perizia).

LOTTO n. 4:

• proprietà di 1\1 di un appartamento con relative pertinenze sito in Rivoli (TO), via Arno n.6 piano primo F1;

-al primo piano (2° fuori terra), appartamento composto di soggiorno con angolo cottura, una camera, disimpegno e bagno, oltre balcone angolare, da ultimare;

-al piano terzo interrato, un locale cantina.

1. Dati Catastali

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano così censiti al Catasto Fabbricati di Rivoli:

Fg. 14 particella 497 sub. 72, Via Arno n. 6, Lotto C1, scala B, piani 3° interrato-primo, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, Superficie catastale mq. 53, Rendita €. 464,81

2. Coerenze

L'appartamento al primo piano (2° f.t.), contraddistinto con la sigla "F1" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posto alle indicative coerenze di: Via Arno, vano scala, bussola in comune con l'alloggio G1, alloggio G1 e rampa. La pertinenziale cantina ubicata al terzo piano interrato dello stabile e contraddistinta con il la sigla "c.26" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile, risulta posta alle indicative coerenze di: cantina "c.27", corridoio condominiale, cavedio e terrapieno.

4. Certificazione Energetica

Dalle visure effettuate sul Sistema informativo della Regione Piemonte, il cespite immobiliare in esame risulta sprovvisto di attestato di Prestazione Energetica.

5. Titoli Edilizi – Verifica della Conformità

L'unità immobiliare non risulta conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo della perizia del CT geom Peroglio.

In particolare, la “variante finale” presentata il 1° febbraio 2017 protocollata al n. 2017/6453, raffigura alla tavola 2 del progetto, raffigura gli alloggi

L'alloggio risulta escluso dalla richiesta di agibilità parziale del complesso immobiliare di cui all'istanza MUDE in data 17 febbraio 2017 (codice istanza 01- 001219-0000146379 – 2017), relativa agli alloggi ed autorimesse effettivamente ultimati. Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario procedere alla presentazione della richiesta di agibilità parziale dell'unità abitativa, con la presentazione di idonea istanza corredata degli allegati obbligatori.

6. Stato di possesso

Il cespite immobiliare in esame, da ultimare nelle finiture interne, è allo stato attuale detenuto dalla Società stessa e nella disponibilità della procedura.

7. Regolamento di condominio

Il Regolamento di condominio dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data 16 settembre 2011 repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777. Il Regolamento, completo delle planimetrie dei singoli piani del complesso, viene allegato quale doc. 3 della perizia).

LOTTO n. 5:

proprietà di 1\1 di un appartamento con relative pertinenze sito in Comune di Rivoli (TO), Via Arno n. 6, piano primo G1;

-al primo piano (2° fuori terra), appartamento composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno e bagno, oltre balcone angolare, da ultimare.

1. Dati Catastali

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rivoli:

Fg. 14 particella 497 sub. 76, Via Arno n. 6, Lotto G1, scala A, piano primo, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, Superficie catastale mq. 66, Rendita €. 619,75.

2. Coerenze

L'appartamento al primo piano (2° f.t.), contraddistinto con la sigla "G1" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posto alle indicative coerenze di: alloggio "F1", bussola d'ingresso comune con l'alloggio F.1, vano corsa ascensore, alloggio "E1", cortile condominiale e rampa.

4. Certificazione Energetica

Dalle visure effettuate sul Sistema informativo della Regione Piemonte, il cespite immobiliare in esame risulta sprovvisto di attestato di Prestazione Energetica.

5. Titoli Edilizi – Verifica della Conformità

L'unità immobiliare non risulta conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo della perizia del CT geom Peroglio.

In particolare, la "variante finale" presentata il 1° febbraio 2017 protocollata al n. 2017/6453, raffigura alla tavola 2 del progetto, raffigura gli alloggi

F.1 e G.1 come un unico alloggio.

Per la regolarizzazione dell'immobile occorre procedere, oltre l'esecuzione delle opere sopra descritte, alla presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. presentare una pratica edilizia denominata CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata)

L'alloggio risulta escluso dalla richiesta di agibilità parziale del complesso immobiliare di cui all'istanza MUDE in data 17 febbraio 2017 (codice istanza 01-001219-0000146379 – 2017), relativa agli alloggi ed autorimesse effettivamente ultimati. Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario procedere alla presentazione della richiesta di agibilità parziale dell'unità abitativa, con la presentazione di idonea istanza corredata degli allegati obbligatori.

6.Stato di possesso

Il cespite immobiliare in esame, da ultimare nelle finiture interne, è allo stato attuale detenuto dalla Società stessa e nella disponibilità della procedura.

7.Regolamento di condominio

Il Regolamento di condominio dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data 16 settembre 2011 repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777. Il Regolamento, completo delle planimetrie dei singoli piani del complesso, viene allegato quale doc. 3 della perizia).

LOTTO n. 6:

- proprietà di 1\1 di un appartamento con relative pertinenze sito in Comune di Rivoli (TO), di Via Arno n.6, piano sesto B6;

-al sesto piano (7° fuori terra), appartamento composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno e doppi servizi, oltre balcone angolare, da ultimare; al piano terzo interrato, un locale cantina.

1. Dati Catastali

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rivoli:

Fig. 14 particella 497 sub. 100, Via Arno n. 6, Lotto B6, scala C, piani 3°interrato- sesto, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, Superficie catastale mq. 85, Rendita €. 774,69.

2. Coerenze

L'appartamento al sesto piano (7° f.t.), contraddistinto con la sigla "B6" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posto alle indicative coerenze di: Via Arno, Via Pisa, vano scala C, vano corsa ascensore, cortile, vano corsa ascensore e vano scala B.

La pertinenziale cantina ubicata al terzo piano interrato dello stabile e contraddistinta con il la sigla "c.6" nella pianta del relativo piano allegata al

regolamento di condominio dello stabile, risulta posta alle indicative coerenze di: cantina, terrapieno, intercapedine, cantina "c.5" e corridoio condominiale.

4. Certificazione Energetica

Dalle visure effettuate sul Sistema informativo della Regione Piemonte, il cespite immobiliare in esame risulta sprovvisto di attestato di Prestazione Energetica.

5. Titoli Edilizi – Verifica della Conformità

L'unità immobiliare, allo stato attuale, risulta pressoché ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo.

L'alloggio risulta escluso dalla richiesta di agibilità parziale del complesso immobiliare di cui all'istanza MUDE in data 17 febbraio 2017 (codice istanza 01-001219-0000146379 – 2017), relativa agli alloggi ed autorimesse effettivamente ultimati. Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario procedere alla presentazione della richiesta di agibilità parziale dell'unità abitativa, con la presentazione di idonea istanza corredata degli allegati obbligatori.

6. Stato di possesso

Il cespite immobiliare in esame, da ultimare nelle finiture interne, è allo stato attuale detenuto dalla Società stessa e nella disponibilità della procedura.

7. Regolamento di condominio

Il Regolamento di condominio dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data 16 settembre 2011 repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777. Il Regolamento, completo delle planimetrie dei singoli piani del complesso, viene allegato quale doc. 3 della perizia).

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

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dei beni immobili sopraindicati, 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 n.1

prezzo base: Euro 1.265.500,00 Euro

(unmilione duecentosessantacinquemilaecinquecento/00);

offerta minima: Euro 1.265.500,00 Euro

(unmilione duecentosessantacinquemilaecinquecento /00);

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

rilancio minimo in caso di gara: Euro 10.000,00 (diecimila/00);

2) LOTTO n.2

prezzo base: Euro 148.000,00 Euro (centoquarantottomila/00);

offerta minima: Euro 148.000,00 Euro (centoquarantottomila/00);

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

rilancio minimo in caso di gara: Euro 5.000,00 (cinquemila/00);

3) LOTTO n.3

prezzo base: Euro 97.000,00 Euro (novantasettemila/00);

offerta minima: Euro 97.000,00 Euro (novantasettesettemila/00);

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

rilancio minimo in caso di gara: Euro 5.000,00 (cinquemila/00);

4) LOTTO n.4

prezzo base: Euro 117.000,00 Euro (centodiciasettemila/00);

offerta minima: Euro 117.000,00 Euro (centodiciasettemila/00);

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

rilancio minimo in caso di gara: Euro 5.000,00 (cinquemila/00);

5) LOTTO n.5

prezzo base: Euro 110.000,00 Euro (centodiecimila/00);

offerta minima: Euro 110.000,00 Euro (centodiecimila/00);

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

rilancio minimo in caso di gara: Euro 5.000,00 (cinquemila/00);

6) LOTTO n.6

prezzo base: Euro 168.000,00 Euro (centosessantottomila/00);

offerta minima: Euro 168.000,00 Euro (centosessantottomila/00);

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

rilancio minimo in caso di gara: Euro 5.000,00 (cinquemila/00);

2) termine per il deposito delle offerte telematiche: entro **il 15 gennaio 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 **16 gennaio 2024 alle ore 14,00** tramite il portale www.spazioaste.it;

4) inizio eventuale gara competitiva sui singoli lotti in presenza di più offerte: **16 gennaio 2024** al termine dell'apertura delle buste telematiche **secondo l'ordine dei lotti**.

6) IBAN CAUZIONE: IT83D0883301002000000010513 intestato a Proc. Unitario 77/2024 ;

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

Ogni offerente dovrà far pervenire entro le **ore 12,30 del giorno 15 gennaio 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 indicato dal numero 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% 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, 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.

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.

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi 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 **16 gennaio 2024 ore 14,00** 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 secondo l'ordine numerico dei lotti e sarà esclusiva responsabilità degli interessati accertarsi di essere collegati nella stanza telematica al momento dell'apertura della gara per il lotto di loro interesse.

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.

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.

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 trova.

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.

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, parte della Liquidazione Giudiziale, 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 della 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.

Le spese notarili, tutti gli oneri fiscali, applicabili secondo la normativa vigente all'atto del trasferimento, e tutte le altre spese relative alla vendita sono a totale carico dell'acquirente, nonché i costi eventualmente da sostenere per predisporre l'Attestazione di Prestazione Energetica e qualsiasi altro costo dovesse insorgere per il trasferimento dell'immobile.

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, 10 dicembre 2024

Il Curatore
Dott.ssa Cristina Lanzo

