

Avv. ALBERTO FRASCA'

Studio legale Frasca e Colleghi
Corso Giacomo Matteotti n. 42
10121 – TORINO
Corso Massimo d'Azeglio, 45
10015 – IVREA

Tel 011.19.82.61 (+fin 65 o 27)
a.frasca@frascaecolleghi.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

BANDO DI VENDITA

Nel Fallimento n. 27/2021, il Curatore, Avv. Alberto Frasca', delegato dal G.D. Dott.ssa Meri Papalia, in conformità con l'autorizzazione alla vendita del 28 novembre 2023,

dispone la vendita ex art. 107 – 108 L.F.

con modalità telematica asincrona

in più lotti e, segnatamente, dei Lotti numeri **Cinque, Sette** del Programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F.), come segue:

Lotti Cinque e Sette

in Settimo Torinese (TO), Via Alpi Graie n. 32/B

per la piena ed esclusiva proprietà, come segue:

DESCRIZIONE:

tre autorimesse compendiate nel fabbricato residenziale situato nel Comune di Settimo Torinese (TO), Via Alpi Graie n. 32/B, così individuate:

(Lotto Cinque) Locale ad uso Autorimessa al piano seminterrato, distinto al Catasto Fabbricati con il sub 15 con superficie catastale totale di m2 29 posto alle coerenze di: corsia di manovra, vano scala, corridoio di accesso alle canti-ne, terrapieno ed autorimessa sub 16;

(Lotto Sette) Locale ad uso Autorimessa al piano seminterrato, distinta al Catasto Fabbricati al sub 20 con superficie catastale totale di m2 28;

le autorimesse di cui ai sub 19 (**già oggetto di aggiudicazione**) e 20 sono contigue e formano un corpo unico posto alle coerenze di: corsia di manovra, autorimessa sub 18, terrapieno ed autorimessa sub 21.

DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati le unità immobiliari sono intestate a XXXXXXXXXX - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni e censite al:

- Autorimessa: Foglio 21 particella 641 sub 15 – Via Alpi Graie n. 32/B piano S1, cat. C/6 - cl. 4 – consistenza m2 26 – sup. catastale totale m2 29 – R.C. € 134,28;

- Autorimessa: Foglio 21 particella 641 sub 20 – Via Alpi Graie n. 32/B piano S1, cat. C/6 - cl. 4 – consistenza m2 26 – sup. catastale totale m2 28 – R.C. € 134,28.

Si segnala che il mappale su cui insiste il fabbricato compendiate le unità immobiliari, a seguito di variazione d'ufficio, ha assunto il numero 644 al posto del precedente n. 641.

SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E CATASTALE

Dalla documentazione fornita dall'Archivio Edilizio del Comune di Settimo Torinese risultano rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 7348 del 24/02/2000;
- Concessione Edilizia in Variante (alla C.E. n. 7348) rilasciata in data 21/03/2001;
- Concessione Edilizia in Variante (alla C.E. n. 7348) rilasciata in data 07/02/2002.

Si segnala che in data 3/08/2005 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità in cui vengono citate le tre dette concessioni edilizie nonché copia della dichiarazione d'iscrizione in catasto.

Si precisa che negli atti di provenienza del 12/11/2002 e dell'8/4/2003 non risultata citata la C.E. in Variante rilasciata in data 07/02/2002, rispetto alla quale il C.T.U. ha operato i riferimenti circa le eventuali difformità edilizie.

Dal confronto tra lo stato attuale che trova sostanziale riscontro nelle planimetrie catastali e la disposizione di piano della C.E. in Variante rilasciata il 7/02/2002 – Tavola il C.T.U. osserva che:

- l'autorimessa di cui al subalterno 15 trova sostanziale riscontro;
- l'autorimessa subalterno 20 nella planimetria di cui alla Tavola 3 (Allegato 2) è priva del tramezzo di confine con la confinante autorimessa subalterno 21 di proprietà di terzi (Allegato 3).

Si precisa altresì che nella C.E. iniziale rilasciata il 24/02/2000 l'autorimessa di cui al subalterno 20 è rappresentata come nello stato attuale e come nella planimetria catastale;

- l'altezza interna di tutte e tre le autorimesse è pari a circa cm 270 come indicato nel prospetto di sezione della Tavola 3 anche se nella rappresentazione planimetrica delle autorimesse per quelle di cui ai sub 19 (già oggetto di aggiudicazione) e 20 è indicata un'altezza di cm 235;
- i soffitti presentano alcuni contenuti ribassamenti che ne limitano l'altezza nell'ordine dei 20-30 cm circa.

Alla luce della documentazione trasmessa dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Settimo Torinese sostanzialmente si conferma la regolarità catastale dell'unità immobiliare e la regolarità edilizia del subalterno 15. Mentre per quanto attiene l'autorimessa subalterno 20 nell'ultima pratica edilizia viene individuata come posto auto ricompreso in un maggior vano, mentre in realtà è un'autorimessa chiusa su tutti i lati. Tale difformità si ritiene sanabile verosimilmente con l'auspicato intervento del Condominio e del proprietario della confinante autorimessa di cui al subalterno 21, fatto salvo, in ogni caso, il superiore parere del Comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano liberi ai fini della vendita.

Unità stimate a corpo come segue: - **Lotto Cinque** Autorimessa (sub 15): € 20.000,00; - **Lotto Sette** Autorimessa (sub 12): € 16.000,00 (con riduzione rispetto alle indicazioni di Programma di liquidazione).

La vendita senza incanto dei Lotti di cui al presente avviso, avverrà alle seguenti condizioni:

Prezzo base: Lotto Cinque) € 11.250,00; Lotto Sette) € 9.000,00;

Offerta minima: Lotto Cinque) € 8.437,50; Lotto Sette) € 6.750,00;

Rilancio minimo: Lotto Cinque) € 500,00; Lotto Sette) € 500,00=.

Termine deposito offerte telematiche: 3 marzo 2025 h 12:30;

Data e ora apertura buste: 4 marzo 2025 h 16:00;

Inizio gara telematica dopo l'apertura delle buste telematiche del 4 marzo 2025, ore 16:00 (o diverso orario ad ultimazione delle operazioni di esame delle eventuali offerte pervenute, per ciascun lotto);

IBAN c.c. per deposito cauzione: IBAN IT08E0623001000000015171169 – “Fallimento nr. 27/2021” – Crédit Agricole Italia S.p.A.;

Gestore della presente vendita telematica asincrona: **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**;

Portale del gestore della vendita telematica: **www.astetelematiche.it**;

Data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 7 marzo 2025 ore 16.00 (salvo autoestensione); Data e ora deliberazione finale sulle offerte all'esito dell'eventuale gara: 7 marzo 2025 al termine delle operazioni di vendita.

Il tutto è da intendersi trasferito 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 del possesso e con particolare riferimento a quanto evidenziato nell'elaborato peritale di stima depositato presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Ivrea.

Gli immobili verranno ceduti come visti e piaciuti, nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, senza alcuna garanzia da parte del Fallimento, e con le irregolarità rilevate dal perito Dott. Angelo Bono nella propria perizia depositata in atti. Si fa in ogni caso rinvio, a tal proposito ad un'attenta lettura degli elaborati peritali in atti.

In caso di asta deserta lo scrivente fisserà nuova asta con prezzo base ribassato via via del 25% (e di conseguenza l'importo dell'offerta minima).

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso d'asta, la descrizione degli immobili, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al Curatore Avv. Alberto Frasca (Tel 011.19.82.61 (+fin 65 o 27) ovvero a mezzo posta elettronica all'indirizzo: a.frasca@frascaecollegghi.eu).

CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, dovranno essere allegati i seguenti documenti: 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. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale.

Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

La vendita è telematica, l'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice Delegato avverranno, a cura del Curatore presso il proprio studio di Torino, C.so Giacomo Matteotti n. 42, piano rialzato.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Per partecipare alle vendite è necessario registrarsi sul Portale del gestore della vendita (www.astetelematiche.it).

Per iscriversi alla gara, l'Utente abilitato dovrà accedere alla propria area personale sul Portale del gestore alla vendita (www.astetelematiche.it), scegliere l'asta alla quale intende partecipare e selezionare l'apposita funzione "PARTECIPA". 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. L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata oppure dovrà essere trasmessa mediante apposita 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 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio, o in un suo allegato, di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

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.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12:30 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde 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.

Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo p.e.c. di trasmissione dell'offerta.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione e l'indicazione delle coordinate bancarie del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa. La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a "Fallimento nr. 27/2021" – Crédit Agricole Italia S.p.A, le cui coordinate sono le seguenti: IT08E0623001000000015171169. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell'offerta.

PAGAMENTO DEL 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 dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

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.

MODALITÀ DELLA VENDITA E DI AGGIUDICAZIONE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso, con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà, tramite SMS, un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita, utilizzando le credenziali personali ricevute all'atto della registrazione sul Portale del gestore della vendita, in base alle istruzioni ricevute sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'udienza il Curatore verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c. si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al Portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal Curatore in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona telematica, avrà quindi inizio il giorno 4 marzo 2025 alle ore 16:00, successivamente all'apertura delle buste telematiche e terminerà il giorno 7 marzo 2025 alle ore 16:00; in caso di rilancio presentato nei quindici minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di quindici minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione), entro un massimo di dodici prolungamenti.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. 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.

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

A) L'offerta dovrà essere irrevocabile e dovrà essere fatta per una somma non inferiore al **prezzo base determinato dal perito**, ovvero per un importo non inferiore all'offerta minima con l'enunciazione dei **tempi di pagamento**, che **non** potranno essere **superiori a giorni novanta** dall'aggiudicazione definitiva, e delle modalità di pagamento del prezzo offerto e di ogni altro elemento eventualmente utile ai fini della valutazione della convenienza dell'offerta, e **cauzionata pari per un importo almeno al 10% del prezzo offerto** e dovrà essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente della Procedura. La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo

risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte.

B) All'udienza fissata per l'apertura delle buste il Curatore verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara. Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano **tempi di pagamento superiori a 90 giorni** dall'aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

C) All'esito della gara telematica si procederà all'**aggiudicazione provvisoria**.

D) All'esito della gara di cui al punto C) il curatore verbalizzerà ed indicherà il migliore offerente. Il curatore depositerà il proprio verbale in copia, affinché gli interessati ne possano prendere visione, e per i termini di cui all'art. 107 comma 4 e all'art.108 comma 1 L.F., stabiliti in 10 giorni dal deposito del verbale e degli altri documenti inerenti alla gara esperita.

E) Ove entro il termine indicato al punto D) il Giudice Delegato non avrà ricevuto istanze ai sensi dell'art. 108 comma 1, o non ravviserà motivi d'Ufficio per sospendere la vendita, **l'aggiudicazione si intenderà definitiva in capo all'offerente prescelto quale Aggiudicatario in sede di gara**. Il Curatore depositerà pertanto nota informativa al Giudice Delegato per comunicare l'aggiudicazione definitiva ed affinché il Giudice autorizzi la Curatela a procedere con il rogito Notarile di compravendita, innanzi a Notaio prescelto dalla Curatela e con costi a carico dell'aggiudicatario.

F) In caso di mancato, tardivo o insufficiente versamento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione versata verrà confiscata, con diritto per la procedura di agire per il risarcimento del danno, quantificato nella differenza fra il prezzo di aggiudicazione iniziale e quello infine realizzato nelle successive aste.

G) Il Notaio incaricato per l'atto di compravendita conseguente all'aggiudicazione definitiva da parte del Giudice Delegato, sarà designato dalla Curatela.

H) Saranno definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.

I) L'avviso di vendita sarà inserito integralmente sul **PVP**, e sul sito del gestore della gara telematica unitamente all'estratto peritale ed a copia della perizia, il tutto **almeno 45 giorni prima** della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

J) Gli immobili saranno visionabili previ accordi con la Curatela fino a 15 giorni prima dell'udienza fissata per l'apertura buste ed eventuale gara.

K) L'avviso di vendita verrà notificato a mezzo PEC a ciascuno dei creditori ipotecari o muniti di privilegio speciale prima del completamento delle operazioni di vendita.

L) Condizionatamente all'avvenuto saldo integrale del prezzo il Giudice Delegato ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, ai sensi dell'art.108 II comma L.F. La cancellazione delle formalità verrà delegata al medesimo Notaio incaricato dalla Curatela per il rogito dell'atto di compravendita, sempre a totale carico dell'aggiudicatario.

Torino, 27 novembre 2024.

Il Curatore

Avv. Alberto Frascà