

TRIBUNALE DI IVREA

R.G. 2/2019

Liquidazione del Patrimonio – Legge 3/2012

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PETRONZI

LIQUIDATORE: DOTT. MASSIMO SAVIO

Avviso di vendita piena proprietà di unità immobiliari site in Torino (TO) e Borgaro Torinese (TO)

Il presente documento ha finalità di illustrare e disciplinare le modalità di svolgimento della Procedura di Vendita competitiva di quanto infra descritto, (“Procedura di Vendita”).

Premesso che

- Che il Giudice ha autorizzato l’integrazione dei programmi di liquidazione della procedura R.G. 2/2019 autorizzando l’Istituto Vendite Giudiziarie all’esperienza di vendita;

La vendita viene fissata per il giorno **18 febbraio 2025 ore 10.00 presso la sede dell’Istituto Vendite Giudiziarie in Torino, Corso Francia 81** dei seguenti beni immobili come di seguito dettagliati:

OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNO (indicato come Lotto 2 in perizia)

Nel comune di Torino (TO), Via Mercadante nc. 78/E, piano terreno (1°f.t.) ed interrato (1°e.t.), locale commerciale

Il bene risulta identificato al N.C.E.U. del Comune di Torino (TO), come segue:

- Fg. 1146 N. 58 sub 3, (già F. 40 N. 918 sub. 3), cat. C/1, cl. 3, mq. 89, R.C. 1.438,69

Il lotto dovrà essere assoggettato a sanatoria edilizia e catastale

LOTTO DUE (indicato come Lotto 3 in perizia)

Nel comune di Borgaro Torinese (TO), Via Ciriè nc. 11, piano terreno (1°f.t.) ed interrato (1°e.t.), locale commerciale

Il bene risulta identificato al N.C.E.U. del Comune di Borgaro Torinese (TO), come segue:

- Fg. 5 N. 464 sub 53, cat. C/1, cl. 3, mq. 43, R.C. 743,96

Il lotto dovrà essere assoggettato a sanatoria edilizia e catastale.

Per ogni ulteriore informazione si rimanda alla perizia redatta dal geom. Angelo LEPORE, che viene richiamata integralmente.

Si precisa che le spese di regolarizzazione catastale ed edilizia sono a carico della parte aggiudicataria e dovranno essere regolarizzate prima del rogito notarile e previa autorizzazione della procedura

STATO DI OCCUPAZIONE

LOTTO 1: occupato in virtù contratto di locazione AD USO DIVERSO dall’abitazione registrato all’Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 30/11/2018 per la durata di anni 6+6 con decorrenza dal 1/11/2018.

LOTTO 2: occupato in virtù contratto di locazione AD USO NON abitativo con cedolare secca per la durata di anni 6+6 con decorrenza dal 1/10/2019

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

Data vendita: 18/02/2025 ore 10:00

LOTTO 1

Prezzo Base: € 58.500,00

Rialzo minimo: € 2.000,00

LOTTO 2

Prezzo Base: € 45.000,00

Rialzo minimo: € 2.000,00

Termine per la presentazione delle offerte: 17 FEBBRAIO 2025 ORE 12:30

Cauzione: per una somma pari almeno al 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a “Procedura ex L. 3/2012 – nr. 2/2019”.

Saldo Prezzo: entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario della procedura che verrà comunicato a seguito dell’aggiudicazione definitiva.

La vendita dei lotti in oggetto è fissata per il giorno **18/02/2025 ore 10:00**, presso la sede dell’Istituto Vendite Giudiziarie, in Torino (TO), corso Francia 81.

L’offerta dovrà essere presentata, presso la sede dell’Istituto Vendite Giudiziarie sito in Torino (TO), corso Francia 81 (orario ricevimento ore 09.00 – 12.30) entro e non oltre le ore 12:30 del 17/02/2025.

L’offerta dovrà essere presentata in busta chiusa che dovrà recare, all’esterno, la dicitura:

“Offerta vincolante di acquisto lotto _____ per immobile sito in _____ - Procedura di sovraindebitamento nr. 2/2019”

All’offerta, munita di marca da bollo da Euro 16,00, con l’indicazione del prezzo offerto, del lotto o dei lotti per cui si intende partecipare ed ogni elemento utile alla valutazione dell’offerta, dovrà essere allegato **assegno circolare non trasferibile** intestato a “Procedura ex L. 3/2012 – nr. 2/2019” a titolo di cauzione per una somma pari almeno al **10% del prezzo offerto**.

L’udienza per l’apertura delle buste, l’esame delle offerte e l’eventuale gara avverrà in data, **18/02/2025** all’orario indicato nel presente avviso, presso la sede dell’Istituto Vendite Giudiziarie, in Torino (TO), corso Francia 81.

Si precisa che la vendita è assoggettata alle imposte dovute ai sensi di Legge, a carico dell’aggiudicatario.

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

REQUISITI DELL’OFFERTA

L’offerta, redatta in lingua italiana e in marca da bollo da euro 16,00, dovrà contenere:

- In caso di offerente persona fisica nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile, residenza e recapito telefonico, e-mail, numero di fax o PEC dell'offerente da utilizzarsi per le comunicazioni del Liquidatore; alla stessa dovrà essere allegata copia della carta di identità o altro documento di riconoscimento in corso di validità.
- Se l'offerente è extracomunitario dovrà allegare all'offerta anche la copia del permesso di soggiorno.
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (con apposita dichiarazione da allegare in copia scansionata).
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare all'offerta.
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (con apposita dichiarazione da allegare in copia scansionata).
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare all'offerta.
- L'offerente dovrà altresì indicare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa".
- Se l'offerente è persona giuridica dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza del sottoscrittore (allegando visura camerale aggiornata e copia di un documento di riconoscimento del legale rappresentante in corso di validità) e dovranno essere indicati ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese (se la società ne sia provvista), Codice Fiscale e Partita IVA, recapito telefonico, e-mail, numero di fax o PEC da utilizzarsi per le comunicazioni del Liquidatore;
- 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;
Nell'offerta dovrà altresì essere indicato:
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente Bando e dei suoi allegati, in quanto le pubblicazioni che vengono effettuate non possono considerarsi esaustive delle condizioni cui la vendita è sottoposta;
 - l'espressa accettazione di tutte le condizioni ed i termini del presente Bando, ivi incluse le Condizioni di Vendita;
 - del corrispettivo offerto per l'acquisto del Lotto, non inferiore all'offerta Minima;
 - l'indicazione del termine massimo per il pagamento entro 90 giorni dall'Aggiudicazione Definitiva;
 - La dichiarazione espressa di irrevocabilità dell'offerta di acquisto per il termine di 120 giorni dall'Aggiudicazione Definitiva.

Nel caso in cui nell'offerta non sia indicato il termine di pagamento sarà considerato quello indicato nel presente avviso di vendita.

L'Offerta dovrà essere siglata in ogni sua parte (compresi gli Allegati) e sottoscritta in calce dall'offerente e/o da soggetto dotato di poteri di firma, idoneo ad impegnare legalmente l'offerente.

Non è possibile fare l'offerta in busta chiusa mediante procuratore generale o speciale. Soltanto gli Avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

Chiunque, eccetto il sovraindebitato, può partecipare alla vendita.

CONDIZIONI DI VENDITA DEI LOTTI

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

- i lotti verranno trasferiti secondo la clausola di c.d. *“visto e piaciuto, rimossa ogni eccezione”*, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, non assumendo la Procedura alcuna responsabilità e/o onere in merito allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano e/o in cui si troveranno i Lotti al momento della vendita e non rilasciando la Procedura alcuna garanzia in ordine alla consistenza e/o sussistenza e/o qualità e/o obsolescenza e/o inidoneità all’uso dei Lotti, con esonero della Procedura dalla garanzia per evizione, per vizi e/o da qualsivoglia responsabilità e/o onere, e con rinuncia espressa a far valere nei confronti della Procedura qualsivoglia eccezione e/o richiesta e/o pretesa economica in ordine all’identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o consistenza e/o sussistenza delle unità immobiliari componenti il predetto Lotto, nonché a far valere un eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all’invalidità parziale e/o integrale della vendita. La vendita in oggetto sarà, pertanto, ad esclusivo rischio e pericolo del futuro acquirente;
- inoltre la Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nella perizia e/o elenchi disposti dalla Procedura relativamente al Lotto. La Procedura è esonerata dalla garanzia per evizione, per vizi e per mancanza di qualità del Lotto intendendosi la Procedura liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo anche in deroga all’art. 1494 c.c.,
- sarà onere dell’acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto (anche ambientali) del Lotto a proprie spese, cura, onere e responsabilità e senza nessuna responsabilità e/o onere a carico della Procedura;
- l’acquirente assume, sotto la piena ed esclusiva responsabilità, gli eventuali rischi connessi alla conformità degli immobili componenti il Lotto alle attuali prescrizioni normative, con esonero della Procedura da qualsivoglia responsabilità;
- l’acquirente accetta incondizionatamente il Lotto, assumendosi ogni rischio relativo all’effettivo e regolare funzionamento dei beni che li compongono. Pertanto, nel caso in cui i beni oggetto della vendita dovessero eventualmente risultare carenti dei requisiti previsti dalle prescrizioni normative e/o viziati o carenti di qualità e/o di proprietà di terzi e/o gravati, in tutto o in parte, da diritti reali e/o personali anche di terzi, l’acquirente:
 - rinuncia espressamente a far valere nei confronti della Procedura qualsivoglia richiesta e/o pretesa economica e/o eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all’invalidità parziale e/o integrale della vendita;
 - si impegna a mantenere indenne e manlevare la Procedura ed i loro eventuali aventi causa da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata agli stessi da qualsivoglia soggetto terzo (pubblico o privato), relativamente al Lotto oggetto della vendita.
- L’acquirente assume, sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità, gli eventuali rischi connessi alla conformità degli immobili componenti il Lotto alle attuali prescrizioni normative, con esonero della Procedura da qualsivoglia responsabilità. Sarà onere dell’acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto (anche ambientali) del Lotto a proprie spese, cura, onere e responsabilità e senza nessuna responsabilità e/o onere a carico della Procedura.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dell’immobile venduto, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di

impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia e/o eventuali differenze di misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. In caso di irregolarità edilizie, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e dall'art.40 della Legge 28.02.1985 n.47, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte e le operazioni di gara avverranno il giorno 18/02/2025 ore 10:00, presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie, in Torino (TO), corso Francia 81, alla eventuale presenza degli offerenti, con individuazione delle offerte ritenute ammissibili in quanto conformi al presente bando.

All'udienza, successiva all'apertura delle buste da parte dell'istituto Vendite Giudiziarie:

- nel caso in cui sia presentata una sola offerta valida per un prezzo maggiore o uguale all'offerta minima, l'offerta sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato;
- in caso di pluralità di offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del miglior offerente;
- in caso di mancanza di adesioni alla gara, l'Istituto Vendite Giudiziarie fisserà la data per un nuovo esperimento di vendita.

Verrà dichiarato "Aggiudicatario Provvisorio" il soggetto che avrà effettuato l'ultimo rilancio e le cauzioni versate dagli Offerenti non prescelti verranno immediatamente restituite, senza che gli offerenti non prescelti abbiano diritto a vedersi riconosciuti eventuali interessi sulle somme oggetto di cauzione, mentre le cauzioni versate dall'Aggiudicatario Provvisorio verranno trattenute dalla Procedura ed imputate in conto prezzo in caso di definitiva stipula dell'atto di cessione.

La Procedura si riserva la possibilità di sospendere la vendita ove nei dieci giorni successivi all'asta pervenga una "Proposta migliorativa" almeno pari al prezzo di aggiudicazione (provvisoria) maggiorato del 10%. I "dieci giorni" decorreranno dalla data dell'asta.

La "Proposta migliorativa", effettuata secondo le condizioni di vendita e secondo le modalità di presentazione delle Offerte dettate dal presente Avviso di Vendita, dovrà essere accompagnata da un assegno circolare a cauzione, pari al 10% dell'importo contenuto nella Proposta medesima.

In caso di scioglimento positivo della riserva, verrà indetta una nuova gara a cui potranno partecipare gli Originari Offerenti (tra questi anche l'Aggiudicatario Provvisorio) e il Proponente in aumento. All'esito di quest'ultima gara l'aggiudicazione verrà dichiarata definitiva.

Si rammenta, in ogni caso, che la vendita non potrà essere perfezionata ove si verificano i presupposti di cui all'art. 108, comma 1, L.F., a norma del quale *"il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori (se nominato) o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107 (dal deposito dell'informativa al Giudice Delegato in ordine all'intervenuta definitività nell'aggiudicazione), impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato"*

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

Il prezzo di aggiudicazione, dedotto il 10% già depositato a titolo di cauzione, oltre imposte e oneri a carico dell'aggiudicatario, dovrà essere versato entro i termini sopraindicati, mediante bonifico bancario alle coordinate indicate dalla procedura.

Si precisa che non è consentito che il saldo prezzo abbia luogo ratealmente.

Tutte le spese inerenti la vendita, il passaggio di proprietà, la cancellazione di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni saranno a carico dell'aggiudicatario.

Oltre al versamento del saldo di aggiudicazione dovranno altresì essere corrisposti, secondo le indicazioni che verranno fornite dal liquidatore, gli importi necessari per i compensi dell'I.V.G., calcolati secondo le tabelle ministeriali sul valore di aggiudicazione ai sensi del D.M. 80/2009, il pagamento delle spese relative alla vendita: Iva/imposta di registro, ipotecaria, catastale, imposte e oneri di trascrizione e voltura catastale, imposte e oneri per la cancellazione delle formalità, ecc., nonché adempite ulteriori prescrizioni impartite in proposito, con espresso avvertimento che in difetto non si darà corso all'atto di trasferimento degli immobili, rimanendo comunque impregiudicata in tal caso ogni altra conseguenza di Legge.

Saranno a carico dell'aggiudicatario di ogni singolo lotto le spese condominiali eventualmente ancora dovute fino alla data della stipula dell'atto notarile, ai sensi dell'art. 63 comma 2 disp. att. cod. civ.. Tali spese dovranno essere corrisposte all'amministratore del condominio di riferimento, entro e non oltre la data della stipula dell'atto notarile.

Si evidenzia che sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

Il Liquidatore ed il soggetto risultato Acquirente Definitivo provvederanno quindi a sottoscrivere il contratto definitivo di cessione nella data individuata dal Liquidatore, a spese integrali dell'acquirente con pagamento a richiesta del Professionista Notaio (a titolo esemplificativo e non esaustivo, compensi notarili, spese notarili, imposte, tasse, APE, CDU, spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, registrazioni, ecc...).

La mancata stipulazione del contratto di cessione nei termini indicati dalla procedura, ovvero il mancato esatto pagamento del prezzo e accessori, comporterà la decadenza dall'individuazione del contraente e l'acquisizione definitiva da parte della Procedura delle cauzioni versate, a titolo di penale, fatto espressamente salvo ogni maggior danno, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c..

STIPULA ATTO DI TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

La stipula dell'atto di trasferimento dell'immobile avverrà a rogito Notaio scelto dagli Organi della Procedura.

Gli onorari notarili e le relative spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

VISITE ED INFORMAZIONI

Per concordare i tempi dell'eventuale visita contattare l'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino, telefono 011473.17.14 – 366.42.999.71, e-mail: immobiliari@ivgpiemonte.it,

CLAUSOLE GENERALI

E' facoltà della procedura sospendere le operazioni di vendita in qualsiasi momento senza che da ciò consegua alcun diritto risarcitorio e/o qualsivoglia titolo o ragione in capo agli offerenti.

Il Bando non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio. Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione dei lotti oggetto di vendita, nonché della documentazione indicata nel Bando. Ogni eventuale controversia relativa al presente Bando e/o alla procedura di vendita è devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Torino.

PUBBLICITA'

Il presente avviso, omeo il nominativo del fallito e di eventuali terzi, dovrà essere pubblicato:

- integralmente, omeo il nominativo del fallito e di eventuali terzi, unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale, il tutto almeno 30 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> ,

\$\$\$\$\$\$

Copia del presente avviso di vendita verrà notificato ai creditori ipotecari iscritti e ai creditori aventi privilegio speciale sui beni immobili.

Torino, li 16/01/2025

Amministratore pro-tempore I.F.I.R. PIEMONTE Srl

Istituto Vendite Giudiziarie