

# TRIBUNALE DI IVREA

Liquidazione del Patrimonio del Debitore a carico di *omissis*

N. 1 del 2022

Liquidatore: Dottor Sergio Dionigi Cattaneo

G.D. Petronzi Alessandro

\*\*\*\*

## AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA

### PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI

### III ESPERIMENTO – RIBASSO DEL 25% RISPETTO

### ALL'ESPERIMENTO PRECEDENTE

Il Liquidatore della procedura da sovraindebitamento, Dottor Sergio Dionigi Cattaneo, conformemente al programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato, per mezzo della società Aste Business S.r.l., operante in qualità di soggetto specializzato ex art 14 della legge da sovraindebitamento 3/2012,

### AVVISA

che è avviata la procedura competitiva, aperta a tutti gli interessati, per la vendita dei beni immobili appresi alla procedura in questione, secondo la disciplina e le condizioni previste nel presente avviso. Le aste si svolgeranno con **modalità telematica asincrona** secondo le disposizioni dell'art. 107 comma 1 l.f., sul portale [www.astebusiness.it](http://www.astebusiness.it), ove risulta identificata come segue:

**Asta n. 28602 – fabbricato di civile abitazione elevato e due piani fuori terra, oltre il piano sottotetto e annesso cortile esclusivo. Fabbricato accessorio e orto pertinenziale.**

L'asta ha come oggetto la vendita dei seguenti beni immobili:

*Strambino (To), frazione Carrone, via Piave, 11.*

**Lotto unico composto da:** fabbricato di civile abitazione elevato e due piani fuori terra, oltre il piano sottotetto, composto da cucina, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno e cantina la pinco terra, scala interna di collegamento tra i piani, disimpegno, quattro camere, bagno a balcone al piano primo, sovrastante sottotetto con balcone al piano secondo e annesso cortile esclusivo al piano terra gravato da servitù a favore di terzi. Fabbricato accessorio costituito da tettoia parzialmente aperta. Orto pertinenziale. Dotato di riscaldamento autonomo con distribuzione a radiatori con caldaia murale a metano sita nella cucina e stufa a legna in cucina. Esternamente l'immobile risulta avere una finitura con graffiato plastico color marrone sul lato cortile e con intonaco tinteggiato sul lato strada, ringhiere dei balconi in ferro e balconi in cemento armato con finitura superiore a piastrelle, tetto con struttura in legno e copertura con tegole in cemento, canali di gronda in alluminio e discese in pvc. L'area

esterna è pavimentata in cemento e perimetrata con recinzione con blocchi in cemento e rete metallica verde. La tettoia esterna ha il tetto in legno con coppi a vista, pavimentazione in terra e murature esterne in mattoni piani non intonacati.

**Diritti e quote:** piena proprietà per l'intero.

**Stato:** libero.

**Conformità catastale:** L'immobile risulta essere non conforme alla planimetria catastale, in quanto alcune tramezzature interne risultano difformi, tra cui il ripostiglio al piano terra, disimpegno e camera al piano primo, scala interna al piano secondo e ulteriore piano oltre al sottotetto. Inoltre nella tettoia esterna è presente un tramezzo non riportato sulla planimetria. L'immobile risulta essere edificato ante 1967 e successivamente è stata rilasciata concessione edilizia n. 2338 del 26/08/1991 e autorizzazione edilizia n. 2706 del 10/03/1994.

**Identificazione catastale:**

Comune di Strambino (TO) - catasto Urbano:

- foglio 69, particella 164 graffato 393, subalterno 2, categoria A/2, classe 2, vani 8.5, superficie catastale 222 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 219 mq, rendita 746.28 €.
- foglio numero 69, particella 328, categoria C/7, classe 2, mq 55, rendita 42,61 €

Comune di Strambino (TO) - catasto Terreni:

- : foglio numero 69, particella 167, seminativo, classe 21, mq 62, R.D. 0.62 €, R.A. 0,54 €

Il prezzo base d'asta del **LOTTO** è fissato in € 32.906,00= (EURO trentaduemilanovecentosei/00), pari al valore di stima ridotto di circa il 45%, oltre a spese, imposte e tasse.

Il rilancio minimo in sede di gara è stabilito in € 1.000,00= (EURO mille/00).

**Data inizio asta:** 26 febbraio 2025 ore 14:00

**Data fine asta:** 26 febbraio 2025 ore 14:30 (*Salvo applicazione time extension*)

Termine iscrizioni con bonifico bancario: 24 febbraio 2025 ore 12:00

Termine iscrizioni con carta di credito: 24 febbraio 2025 ore 12:00

--

Per maggiori dettagli e informazioni relativi ai beni in vendita si rimanda integralmente alla relazione tecnica di stima redatta dal Arch. Devid Cattaneo, scaricabile dal sito web.

## 1. PARTECIPAZIONE ALLA GARA

1.1 La partecipazione alla gara potrà avvenire esclusivamente in forma telematica collegandosi al portale [www.astebusiness.it](http://www.astebusiness.it) ed accedendo alle aste sopra elencate. Per partecipare all'asta è necessario registrarsi al portale cliccando l'apposito pulsante "Registrati", in alto a destra,

inserendo quindi i dati richiesti che variano a seconda della tipologia di utente (privato o azienda). Una volta registrati occorre accedere con le credenziali inserite durante la fase di registrazione e procedere alla formulazione dell'offerta, cliccando sul pulsante "Fai Offerta" presente nella pagina del lotto e seguendo quindi le istruzioni fornite dalla piattaforma.

Al termine della procedura di presentazione dell'offerta, nella pagina del lotto, l'utente vedrà comparire la seguente dicitura "*La tua offerta è stata presentata ed è in corso di validazione. Ti invitiamo ad accedere all'asta una volta iniziata.*" Gli utenti che hanno proceduto correttamente alla presentazione dell'offerta e al versamento della cauzione entro i termini stabiliti saranno abilitati a partecipare all'asta. Questi potranno collegarsi alla piattaforma previo login ed a seguito dell'inizio dell'asta, partecipare alla gara ed eventualmente rilanciare in caso di eventuali offerte migliorative.

Il numero ed il valore delle offerte pervenute saranno visibili soltanto dalla data e dall'ora indicate come "inizio asta".

Nel caso in cui, prima dell'inizio dell'asta, vengano formulate offerte di pari importo (valide), la miglior offerta, utile per identificare il "prezzo attuale" del lotto al momento dell'avvio della gara, sarà quella presentata per prima in ordine di tempo

Durante la gara, il sistema informerà ogni utente circa lo stato dell'offerta presentata quindi se il medesimo sta vincendo o perdendo l'asta. Questo avverrà per mezzo di una label posta al di sopra del titolo del lotto, la quale risulterà rossa, nel caso in cui l'offerta presentata sia stata superata da un altro utente partecipante, ovvero verde, nel caso contrario.

All'interno della pagina del lotto, comunque sempre a seguito dell'avvio della gara, oltre a quanto poc'anzi indicato, la piattaforma d'asta indicherà in chiaro il prezzo attuale, pari alla miglior offerta pervenuta sino a quel momento, ed il numero di offerte presentate. Sarà inoltre visibile lo storico dei rilanci/offerte effettuati dagli utenti partecipanti ove verranno indicati i dettagli delle singole offerte presentate (importo, data, ora). Non saranno visibili, per ovvi motivi, i nominativi degli offerenti.

Nel caso in cui durante la gara l'offerta presentata da parte di un utente partecipante venisse superata, la piattaforma informerà immediatamente il medesimo mediante comunicazione scritta a mezzo mail affinché quest'ultimo possa valutare di presentare ulteriori offerte in aumento quindi, tenere monitorata costantemente la gara.

Per garantire la massima competitività, le vendite on-line effettuate mediante la piattaforma [www.astebusiness.it](http://www.astebusiness.it) sono soggette alla regola del "Time Extension"; ciò significa che, **se uno dei partecipanti inserisce un'offerta per il lotto in questione durante gli ultimi tre minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori tre minuti**, dando così modo agli altri partecipanti di rilanciare. Per tale ragione non è possibile stabilire un orario di chiusura certo dell'asta.

## 1.2 Contenuto dell'offerta:

**L'offerta di acquisto dovrà contenere:**



- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 25% rispetto al prezzo base,
- se l'offerente è **persona fisica**: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, indirizzo di residenza e domicilio, i recapiti mail e telefono ai quali ricevere le comunicazioni relative all'offerta;
- se l'offerente è **persona giuridica**: ragione sociale, sede legale, codice fiscale e P. IVA dell'impresa, nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, indirizzo di residenza e domicilio del legale rappresentante;
- se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato italiano e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o similare. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cpc, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dichiarazione da uno dei genitori previa autorizzazioni del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, dovrà essere sottoscritta dichiarazione dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione;
- la richiesta di agevolazioni fiscali ("prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se **il soggetto è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se **il soggetto offerente è minorenne**, 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 del Giudice Tutelare;
- se **il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno**, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se **il soggetto offerente è una società o persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale o verbale del C.d.A);
- se **l'offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se **l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale**, copia della stessa;

1.3 **Non è possibile presentare offerte per conto di terzi o per persona da nominare.**

1.4 **Le offerte di acquisto presentate per mezzo della piattaforma si intendono irrevocabili come da art 1329 1° comma c.c.**

1.5 Gli offerenti sotto la propria personale responsabilità e consapevoli che in caso di mendaci dichiarazioni incorreranno nelle pene stabilite dal codice penale e dalle leggi speciali in materia, ai sensi degli artt. 19, 46 e 47 del d.p.r. 445/2000; consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 e delle conseguenze previste dall'art. 75 del medesimo d.p.r. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiarano, ai fini della presentazione dell'offerta, che:

- non sono falliti e non sono soggetti a procedure concorsuali;
- hanno provveduto ad allegare i documenti ove richiesti e previsti dalla normativa (visura o certificato camerale, verbale assemblea dei soci, procura, copia fideiussione);
- sono in possesso dei requisiti di legge per partecipare all'asta.

1.6 Non saranno ammesse offerte pervenute in modalità difformi rispetto a quanto indicato nel presente avviso.

1.7 **Ogni utente, presentando l'offerta, accetta completamente, incondizionatamente ed irrevocabilmente le condizioni contenute nel presente avviso.**

## 2. CAUZIONE

2.1 L'importo della cauzione da corrispondere è pari al **10% del prezzo posto come base d'asta** (IVA esclusa) e potrà essere versato con una delle seguenti modalità tra loro alternative:

- **CARTA DI CREDITO:** consente all'utente l'abilitazione automatica per partecipare alla gara online.

**Il termine di iscrizione con carta di credito è il 24 febbraio 2025 ore 12:00.**

- **BONIFICO BANCARIO** al seguente conto corrente:

IBAN IT 34 M 01030 63341 000000127118 intestato alla società Aste Business Srl - Causale: "Cauzione partecipazione asta n. [] – Lotto unico". Per facilitare l'abilitazione alla gara gli

utenti partecipanti dovranno inviare la contabile del versamento immediatamente tramite mail all'indirizzo [info@astebusiness.it](mailto:info@astebusiness.it).

**Il termine di iscrizione con bonifico bancario è il seguente: 24 febbraio 2025 ore 12:00**  
**È onere di ogni partecipante procedere al versamento in modo tale da garantire l'accredito delle somme entro e non oltre le ore 09:00 del giorno precedente a quello di inizio dell'asta, al fine di consentire l'abilitazione.**

2.2 Tale deposito cauzionale sarà:

- a) Versato sul conto corrente della procedura ed imputato a prezzo, in caso di aggiudicazione;
- b) trattenuto e versato alla procedura a titolo di penale risarcitoria, in caso di inadempimenti;
- c) rimborsato agli offerenti non aggiudicatari, detratte le spese bancarie.

### **3. AGGIUDICAZIONE**

3.1 L'utente può verificare istantaneamente se la propria offerta è vincente oppure no, consultando l'indicazione che compare sulla piattaforma [www.astebusiness.it](http://www.astebusiness.it).

3.2 Al termine dell'asta l'utente che avrà formulato l'offerta più alta risulterà vincitore dell'asta.

3.3 L'aggiudicazione è definitiva nelle modalità previste dall'art. 4.1.

### **4. MODALITÀ, TERMINI DI PAGAMENTO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ**

4.1 **Aggiudicazione definitiva** – L'aggiudicazione sarà da intendersi definitiva trascorsi 10 giorni dalla notifica dell'esito delle vendite da parte del Liquidatore a tutti i creditori e al debitore.

4.2 **Pagamenti** - Aste Business invierà all'aggiudicatario gli ordini di pagamento contenenti le istruzioni per procedere al corretto saldo del prezzo di aggiudicazione e delle commissioni d'asta. Il prezzo battuto all'asta dovrà essere versato direttamente alla Curatela fallimentare entro **30 (trenta) giorni** successivi la data dell'esperimento a mezzo bonifico bancario effettuato sul conto corrente della procedura, dedotta la cauzione già versata.

Il mancato versamento del saldo nei termini e modalità indicate, comporta la integrale perdita della cauzione, come indicato al successivo punto 4.9.

**NON È AMMESSO IL SALDO CON CARTA DI CREDITO.**

4.3 **COMMISSIONI D'ASTA:**

Oltre al prezzo di aggiudicazione e le imposte e tasse sullo stesso, è a carico dell'acquirente il compenso spettante alla società Aste Business S.r.l. per l'attività svolta che verrà calcolato in misura pari al 4% sul prezzo di aggiudicazione, oltre Iva di legge. È prevista comunque una commissione non inferiore ad € 2.000, oltre IVA di legge. È a carico degli aggiudicatari, inoltre, il servizio offerto da Aste Business relativo all'elaborazione del report dei trattamenti fiscali applicabili, quantificati in € 300 (euro trecento/00). Tali pagamenti dovranno avvenire entro il termine di **15 (quindici) giorni** dalla data dell'esperimento, direttamente sul conto corrente della società Aste Business S.r.l. (dati al punto 2 del presente avviso).



- 4.4 **Stipula dell'atto di vendita** - L'atto di trasferimento di proprietà dei beni aggiudicati, a seguito del completo saldo del prezzo di aggiudicazione e delle commissioni d'asta come sopra stabilito, avverrà presso un Notaio – designato dal curatore - sito in Pavia o in un comune limitrofo. Gli oneri fiscali, le spese notarili ed accessorie saranno a completo carico dell'aggiudicatario.
- 4.5 **Sospensione della vendita** – Prevista esclusivamente da parte del Giudice Delegato, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ex art. 14-novies co. 2 legge 3/2012.
- 4.6 **Condizioni di vendita e garanzie** - La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. In particolare, non viene garantito lo stato d'uso, la funzionalità, né la rispondenza qualitativa e/o quantitativa alle risultanze di inventario e/o perizia. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti (ivi compresi a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, escludendo la Procedura da qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo. Per tutto quanto qui non previsto o diversamente statuito, si applicano le vigenti norme di legge in materia di vendite concorsuali in quanto applicabili.
- 4.7 **Spese notarili, accessorie e tributi** - Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà. Contestualmente al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare la somma che gli sarà indicata dalla società Aste Business S.r.l. a titolo di fondo spese utile per l'assolvimento delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, sulla base delle tariffe indicate nel file "Tariffe cancellazione pregiudizievoli" scaricabile dalla sezione "Documentazione" della pagina dell'asta o di quella del lotto.
- Le tariffe si intendono valide esclusivamente per il servizio di cancellazione e sono soggette ad eventuale conguaglio sulla base delle relative imposte, non calcolabili a priori.
- È possibile ricavare un preventivo di spesa indicativo consultando il file "Report-informativo-trattamenti-fiscali" scaricabile dalla pagina dei singoli lotti.
- Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordina, 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, con la sola eccezione dei

- “gravami non cancellabili” eventualmente indicati nella perizia di stima e nell’avviso di vendita.
- 4.8 **Trasferimento della proprietà** - La proprietà, il possesso e il godimento del bene, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall’acquisto, per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all’aggiudicatario a far data dall’atto notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell’entità che verrà comunicata dal Curatore.
- 4.9 **Inadempimento dell’aggiudicatario** - Nel caso di mancato pagamento del prezzo di aggiudicazione e/o delle commissioni d’asta nei termini stabiliti per fatto o colpa dell’aggiudicatario, quest’ultimo si potrà intendere decaduto dall’aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all’aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall’aggiudicatario decaduto.

## 5. PUBBLICITÀ

- 5.1 Per ogni ulteriore informazione riguardante la procedura competitiva e le modalità di partecipazione alla stessa, nonché per fissare un sopralluogo sul posto, si invitano gli interessati a contattare la società Aste Business S.r.l., ai seguenti recapiti +39 327 1846851 / +39 342 0591175, [v.ferretti@astebusiness.it](mailto:v.ferretti@astebusiness.it) / [info@astebusiness.it](mailto:info@astebusiness.it).
- 5.2 Il presente annuncio non costituisce ad alcun effetto proposta contrattuale, né offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione all’investimento ai sensi dell’art. 94 D.L.gs. 58/98.
- 5.3 Il trattamento dei dati, inviati dai soggetti interessati, si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 196/2003.
- 5.4 Al fine di rendere pubblica la procedura competitiva e rendere massima la partecipazione, il presente avviso viene pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche. La società Aste Business provvederà inoltre ad effettuare attività di marketing attraverso strumenti e portali digitali.
- 5.5 **La società Aste Business è l’unica autorizzata alla pubblicizzazione e alla vendita dei beni oggetto del presente avviso. I sopralluoghi cognitivi, così come l’assistenza per partecipare all’asta, sono resi da Aste Business agli interessati a livello completamente gratuito.**

*Allegati:*

1. *Perizia di stima arch. David Cattaneo.*

Rivarolo Canavese (TO), 16/12/2024

IL LIQUIDATORE  
*F.to Dottor Sergio Dionigi Cattaneo*

