

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
SEZIONE FALLIMENTI  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE**  
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA PURA

Fallimento n. 84/2022

Giudice Delegato: **dott. Stefano Miglietta**

La Curatrice dott.ssa Patrizia Rosanna Goffi, in conformità al Programma di liquidazione approvato in data 06/03/2024 intende dare corso alla procedura di vendita competitiva *ex art.* 107, 1° comma Legge Fall. degli immobili acquisiti all'attivo della procedura come segue:

AVVISA

che il **giorno 06 maggio 2025 alle ore 12,00** presso il proprio studio in Torino (TO), C.so Francia n. 23, procederà alla vendita telematica sincrona tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) del seguente beni immobile, meglio descritti nella perizia estimativa in atti:

**LOTTO 1**

**Quota pari al mezzo della proprietà superficaria di alloggio con cantina e posto auto, nel Comune di Grugliasco (TO), Via Podgora n. 6:**

½ di proprietà superficaria per 99 anni di cui alla convenzione infra riportata:

-al piano primo: alloggio contraddistinto, nell'originaria consistenza, con il numero 40 nella planimetria allegata al regolamento di condominio di cui infra composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucinino, tre camere, disimpegno, antibagno e due bagni salvo se altre; coerente con alloggio 15 e 14 del c.n. 8, alloggio 41 del piano, pianerottolo, vano ascensore, vano scala, area condominiale.

-al piano cantine: la cantina contraddistinta con il numero 40 nella citata planimetria al punto precedente salvo se altre; coerente con corridoio comune, cantina 36, vano scala

-al piano terreno: un posto auto scoperto nel cortile contraddistinto con il numero 143 salvo se altre; coerente con posto auto 142, area di manovra, posto auto 144, giardino.

**Dati Catastali:**

alloggio: Foglio 10, Particella 294, subalterno 40, via Podgora n. 6, piano S1-1, cat. A/3,

zona censuaria -, classe 2, consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 107mq, Superficie Catastale escluse le aree scoperte 106mq, r.c. 526,79 euro;  
posto auto: Foglio 10, Particella 294, subalterno 143, via Podgora n. 4-6-8, piano T, cat. C/6, zona censuaria -, classe 1, consistenza 13mq, Superficie Catastale 11mq, r.c. 63,11 euro.

L'immobile è subordinato a:

- Convenzione a rogito notaio Michele GHIGGIA di Torino in data 03 dicembre 1982, rep. 107541, registrato a Torino il 15 dicembre 1982 al n. 49682 modificato con Atto Pubblico amministrativo a rogito Segretario Generale della città dott. Adolfo REPICE, in data 7 settembre 2004, repertorio 1123 debitamente registrato a Torino il 23 settembre 2004 al n. 100132, trascritto in data 27 settembre 2004 ai nn. 45687-45688-45689-45690/30241-30242-30243-30244 e relativi atti contenuti e richiamati così come esposti nell'atto di compravendita a rogito notaio MASCOLO sopra richiamato;
- Quanto disposto dalla legge n. 560/93 con le relative limitazioni in materia di requisiti e determinazione del prezzo, della locazione e quant'altro contenuto.
- regolamento di condominio depositato con scrittura privata ad atto del Segretario Generale della Città di Torino, dottor Mauro PENASSO, repertorio numero 1261 in data 18 giugno 2014, registrata a Torino il 7 luglio 2014 al numero 12087, trascritta presso la competente Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio – in data 08 luglio 2014 ai nn. 22364/16547.

#### **Situazione edilizia e conformità catastale:**

Non sussiste conformità catastale ai sensi del comma 14, dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010. I costi degli adempimenti atti ad ottenere la conformità saranno a cura e spese a carico dell'aggiudicatario.

In merito alla regolarità edilizia sussiste la non conformità della planimetria progettuale allo stato di fatto per la formazione di un secondo locale bagno adiacente a quello rappresentato (senza antibagno) in planimetria catastale rispetto allo stato di fatto.

Rimane facoltà del futuro acquirente, a propria cura e spese, proporre giusta pratica edilizia in sanatoria previo rispetto dei parametri di legge laddove raggiungibili con un costo non inferiore ad euro 2.000,00 o, in alternativa ripristinare lo stato approvato.

**Stato occupazione:** gli immobili sono occupati dal debitore e dalla propria famiglia.

#### **Diritti Reali:**

non sussistono diritti reali a favore di terzi ad eccezione di quanto sopra riportato.

È presente Attestato di Prestazione Energetica con certificato nr 2013-104581-0009 del

24.10.2013 in classe C ora scaduto.

## LOTTO 2

### **Intera proprietà di locale autorimessa e deposito, nel Comune di Castellanza (VA), Via Nizzolina n. 25:**

-al piano terreno: unità immobiliare ad uso deposito al piano terreno e sottostante vano di cantina al piano interrato, nonché porzione di area in proprietà esclusiva lungo il lato sud a cortile e portico.

-al piano terreno: vano ad uso autorimessa privata al piano terreno con annessi vano soppalco al piano soppalcato, nonché porzione di area in proprietà esclusiva lungo i lati est e sud a cortile.

#### **Dati Catastali:**

Coerenze in un sol corpo ed in contorno: proprietà di terzi da due lati, parti comuni, Via Nizzolina, Via Monte Sabotino.

L'unità immobiliare risulta censita al catasto Fabbricati in Castellanza al:

-Foglio 5, Particella 1576, subalterno 504, via Nizzolina n. 25, piano S1-T, cat. C/2, zona censuaria -, classe 4, consistenza 114mq, Superficie Catastale 83mq, r.c. 206,07 euro;

-Foglio 5, Particella 1576, subalterno 505, via Nizzolina n. 25, piano T, cat. C/6, zona censuaria -, classe 6, consistenza 94mq, Superficie Catastale 90mq, r.c. 218,46 euro.

Gli immobili sono disciplinati dal vigente regolamento di condominio.

#### **Situazione edilizia e conformità catastale:**

Non sussiste conformità catastale ai sensi del comma 14, dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010. I costi degli adempimenti atti ad ottenere la conformità saranno a cura e spese a carico dell'aggiudicatario.

In merito alla regolarità edilizia le concessioni edilizie non sono chiare (ad esempio il condono non riporta nella planimetria il piano e la DIA non risulta particolarmente dettagliata). In ogni caso si rileva che l'altezza del soppalco è ben maggiore di 190cm oltre alla formazione di locale bagno sottostante, diverso posizionamento delle scale di accesso, diversa destinazione d'uso del soppalco da magazzino ad ufficio con formazione di ramezzature interne, formazione di fossa al piano terreno. Le difformità sopra rappresentate, limitatamente al soppalco, non solo assolutamente sanabili trattandosi di opere condonate e, pertanto, dovranno essere tassativamente ripristinati i luoghi. Quanto

alla formazione del bagno è necessario presentare giusta pratica edilizia in sanatoria (con opere edili) laddove vengano raggiunti i requisiti minimi di legge. I costi della pratica è di non meno di euro 2.000,00 oltre accessori ed eventuali costi amministrativi.

**Stato occupazione:** gli immobili sono occupati in forza di contratto di locazione debitamente registrato in data 21.04.2021 al protocollo nr. 21042118492452822 presso l'Agenzia delle Entrate di Gallarate (VA).

- Tipologia: contratto di locazione ad uso diverso;

- Periodo: nove anni dalla data di registrazione, 21 aprile 2021, tacitamente rinnovato per eguale periodo salvo disdetta da presentare mesi dodici prima della scadenza;

- Canone annuo: euro 4.560,00 oltre iva rivalutata ISTAT a partire dalla prima scadenza;

**Diritti Reali:**

non sussistono diritti reali a favore di terzi ad eccezione di quanto riportato nell'atto di provenienza, citati nella perizia di stima.

Non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica.

I lotti vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 di possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nella relazione di stima agli atti, alla quale si fa espresso rinvio, consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet, [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it) e [www.portalevenditepubbliche.it](http://www.portalevenditepubbliche.it).

**OFFERTA MINIMA Lotto 1 € 18.000,00 (euro diciottomila/00).**

**Rilancio minimo Lotto 1 in caso di gara: € 500,00 (euro cinquecento/00).**

**OFFERTA MINIMA Lotto 2 € 84.750,00**

**(euro ottantaquattromilasettecentocinquanta/00).**

**Rilancio minimo Lotto 2 in caso di gara: € 1.000,00 (euro mille/00).**

**CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

Gli interessati all'acquisto - escluso il fallito e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via

telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il **modulo web** "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**Le offerte di acquisto** dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro il giorno antecedente** a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it).

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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione

del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato 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 (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura

o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato). Le somme depositate a titolo di cauzione dagli offerenti non prescelti verranno restituite dal Curatore. Quelle versate a titolo di cauzione dall'offerente che verrà scelto verranno trattenute dal Fallimento ed imputate, dopo la scelta definitiva, in conto prezzo alla stipula dell'atto di vendita.

Rimarrà impregiudicata la facoltà del Curatore di sospendere la vendita ove pervengano entro le ore 12:00 del decimo giorno successivo alla data di aggiudicazione, presso lo studio dello stesso, offerte irrevocabili di acquisto migliorative per un importo superiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, debitamente cauzionate mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Fallimento, per un importo non inferiore al 20% del nuovo prezzo offerto, ferme le altre condizioni. In tal caso, sentito il GD, il Curatore si riserva di sospendere la vendita e di fissare nuova gara con modalità che verranno definite successivamente.

Il Curatore informerà immediatamente il Giudice Delegato, in carenza del Comitato dei creditori non costituito, del definitivo esito della gara, a tutti gli effetti di legge, ivi inclusi quelli di cui all'art. 216 C.C.I.I

Il versamento del saldo prezzo non potrà essere successivo all'atto di cessione che sarà stipulato avanti ad un Notaio prescelto dal Fallimento, **con spese di vendita, di cancellazione formalità pregiudizievoli e connessi oneri fiscali ad esclusivo carico degli acquirenti.**

La mancata disponibilità alla sottoscrizione del contratto di vendita nel termine o il mancato pagamento del prezzo entro il termine sopra indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e l'acquisizione definitiva della cauzione da parte della Liquidazione Giudiziale 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.; è quindi in ogni caso diritto del Fallimento 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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma pari al dieci per cento (**10%**) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al "**Fallimento N. 84/2022 Tribunale di Torino**" al seguente IBAN: IT03H0853001000000000260535, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**Fallimento N. 84/2022 Tribunale di Torino, Lotto n. ...., versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € **16,00**) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). **Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore in data 06.05.2025 alle ore 12:00.**

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute **almeno 30 minuti prima dell'inizio** delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Nel caso in cui non vengano presentate offerte, sarà ordinata nuova vendita. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli

offerenti con la modalità sincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

In caso di gara tra gli offerenti, questa dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Al termine della gara il Curatore Fallimentare procederà all'aggiudicazione stilando apposito verbale.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

**L'atto di vendita** dovrà essere stipulato **entro 90 (novanta) giorni** dalla data di aggiudicazione definitiva, a rogito di Notaio che verrà designato dal Curatore.

**Il prezzo dovrà essere integralmente versato alla sottoscrizione dell'atto di vendita** suddetto. Si precisa che non è consentito che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente.

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al Notaio per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al medesimo per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio, con espresso avvertimento che in difetto non si darà corso al rogito notarile, rimanendo comunque impregiudicata in tal caso ogni altra conseguenza di legge.

**Pubblicità:** un estratto del presente avviso di vendita verrà pubblicato, unitamente a copia della relazione peritale, il tutto almeno 30 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte su:

- a) Portale delle Vendite Pubbliche

b) siti internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it)

Ciascun interessato potrà rivolgersi al Curatore per ulteriori chiarimenti al n. di tel. 011 4334200, via email a [procedure.fallimenti@studiogoffi.com](mailto:procedure.fallimenti@studiogoffi.com).

Le richieste di visita dell'immobile devono essere effettuate con congruo anticipo sulla scadenza del termine per la presentazione delle offerte tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti.

### **FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO**

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati").

Le richieste di visita dell'immobile devono essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti, in alternativa via email a [procedure.fallimenti@studiogoffi.com](mailto:procedure.fallimenti@studiogoffi.com).

Torino, 11/02/2025

Il Curatore

Dott.ssa Patrizia Rosanna Goffi