

TRIBUNALE DI TORINO

Sezione Sesta Civile

* * *

Liquidazione Giudiziale n. 144/2023

**GIOVANNI S.A.S. di BALOCCO ANGELO, BALOCCO MARIO e FORNARESIO
GIULIANA nonché di BALOCCO MARIO, BALOCCO ANGELO e FORNARESIO
GIULIANA**

Giudice Delegato: Dott. Stefano Miglietta

Curatore: Avv. Alessandra Giovetti

* * *

BANDO DI VENDITA DI IMMOBILI

* * *

Il presente documento (in seguito, “**Bando di Vendita**”) ha la finalità di illustrare e disciplinare le modalità di svolgimento della procedura di vendita dei beni immobili *infra* descritti, ai sensi dell’art. 216, 1° comma, CCII (in seguito, “**Procedura di Vendita**”), giusta autorizzazione del signor Giudice Delegato che si allega *sub* **Allegato A**.

DETTAGLI ASTA

- ❖ il giorno **26/03/2025 dalle ore 11:00** si terrà la vendita asincrona sul portale **www.quimmo.it**;
- ❖ TIPOLOGIA DI ASTA: **PROCEDURA DI VENDITA ASINCRONA** ex art. 24 D.M. 32/2015 (possibilità di invio e ricezione offerte esclusivamente in via telematica).
- ❖ TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 25/03/2025**.
- ❖ NON È PREVISTA LA POSSIBILITÀ DI PRESENTARE OFFERTE PER PERSONA DA NOMINARE EX ART. 579.3 CPC;
- ❖ CAUZIONE: l’importo della cauzione è pari al **20%** del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul seguente IBAN **IT 87 E 08450 01001 000000029676** intestato a Liquidazione Giudiziale Giovanni s.a.s. di Balocco Angelo, Balocco Mario e Fornaresio Giuliana e dovrà recare la seguente causale “*Cauzione Procedura di Vendita del giorno 26/03/2025*”.
- ❖ DURATA ASTA: **120 minuti**, salva la presentazione di ulteriori rilanci.
- ❖ RILANCI: Il rilancio minimo è un importo fisso pari a **€ 5.000,00**;

❖ **PROLUNGAMENTO TEMPORALE DELLA FASE DI GARA A SEGUITO DI RILANCI PROSSIMI AL TERMINE DELLA STESSA:** nel caso in cui pervengano rilanci durante gli ultimi 15 minuti di gara, la stessa verrà prolungata di ulteriori 15 minuti. Non sono previsti limiti al numero di prolungamenti effettuabili.

1. PREMESSE.

- 1.1** Con sentenza depositata il 21.07.2023, il Tribunale di Torino ha dichiarato l'apertura della liquidazione giudiziale di "GIOVANNI S.A.S. di BALOCCO ANGELO, BALOCCO MARIO e FORNARESIO GIULIANA nonché di BALOCCO MARIO, BALOCCO ANGELO e FORNARESIO GIULIANA" (di seguito, la "**Procedura**" o "**Liquidazione Giudiziale**").
- 1.2** Nell'attivo della Procedura sono ricaduti i beni immobili (in seguito, congiuntamente, "**Immobili**"), meglio descritti nelle perizie redatte dal perito della procedura (di seguito "**Perito**") ed allegate, quanto agli Immobili Residui come infra definiti, *sub* **Allegato 1.2** (di seguito "**Perizie**"), da intendersi qui integralmente richiamate.
- 1.3** La Procedura, debitamente autorizzata, ha esperito tre tentativi di vendita e pone ora in vendita, in unico lotto, gli Immobili non aggiudicati nell'ambito dei tre precedenti tentativi di vendita meglio indicati al successivo **punto 2.1** ("**Immobili Residui**").
- 1.4** Si dà atto che è pervenuta da parte di [REDACTED]. ("**Offerente**") offerta irrevocabile di acquisto degli Immobili Residui con impegno a partecipare alla relativa procedura competitiva di vendita (di seguito l'"**Offerta** [REDACTED]" - **Allegato 1.4**).

2. OGGETTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA.

- 2.1** Oggetto della Procedura di Vendita sono gli Immobili Residui, che vengono venduti in unico lotto (di seguito "**Lotto**" o "**Lotto Unico**"), individuati come segue:

LOTTO UNICO – ASTA 25702: composto dai seguenti beni immobili:

- ❖ **EX LOTTO 1: immobile in costruzione in San Benigno Canavese (TO), Via San Giovanni Bosco n. 17 – 45 (c.d. Cespite A)**, complesso immobiliare composto da corpi fabbrica, principali e secondari, in fase di ristrutturazione mediante piano convenzionato (in merito alla cui attuazione la Procedura non assume alcuna garanzia), edificati su un'area complessiva di pertinenza di circa 8.000 mq (al netto delle future dismissioni) oltre tre terreni esterni al perimetro oggetto di Convenzione, nelle immediate vicinanze confinanti con la Gora comunale.

Stato occupazionale: libero

Dati catastali

| CATASTO (CT./CF) | SEZIONE | FOGLIO | PARTICELLA | SUBALTERNO | CATEGORIA | PROPRIETA' |
|------------------|---------|--------|------------|------------|-----------|------------|
| CF | - | 25 | 10 | 109 | A/2 | INTERA 1/1 |
| | | | | 112 | C/6 | INTERA 1/1 |
| | | | | 113 | F/4 | INTERA 1/1 |
| CT | - | 25 | 10 | - | T | INTERA 1/1 |
| | | | 22 | - | T | INTERA 1/1 |
| | | | 452 | - | T | INTERA 1/1 |
| | | | 44 | - | T | INTERA 1/1 |
| | | | 93 | - | T | INTERA 1/1 |
| | | | 96 | - | T | INTERA 1/1 |

- ❖ **EX LOTTO 9:** autorimessa in San Benigno Canavese (TO), Via Chivasso 23 (c.d. Cespite B.8): autorimessa al piano terreno

Stato occupazionale: occupato in forza di contratto di locazione registrato all'Ufficio Territoriale di CUORGNE' (TO) al n.1735 serie 3T il 22/10/2022. La locazione ha durata di anni quattro dal 01/11/2022 al 31/10/2026, rinnovabili per altri quattro anni; il canone mensile è di € 65,00.

Dati catastali

| CATASTO (CT./CF) | SEZIONE | FOGLIO | PARTICELLA | SUBALTERNO | CATEGORIA | PROPRIETA' |
|------------------|---------|--------|------------|------------|-----------|------------|
| CF | - | 26 | 989 | 31 | C/6 | INTERA 1/1 |

- ❖ **EX LOTTO 13:** autorimessa in Settimo Torinese (TO), Via Brunelleschi n.2 – (c.d. Cespite E.1): unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano interrato di un più ampio fabbricato:

Stato occupazionale: libero

Dati catastali

| CATASTO (CT./CF) | SEZIONE | FOGLIO | PARTICELLA | SUBALTERNO | CATEGORIA | PROPRIETA' |
|------------------|---------|--------|------------|------------|-----------|------------|
| CF | - | 32 | 787 | 24 | C/6 | INTERA 1/1 |

- ❖ **EX LOTTO 14:** autorimessa in Settimo Torinese (TO), Via Brunelleschi n.2 – (c.d. Cespite E.2): unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano interrato di un più ampio fabbricato.

Stato occupazionale: libero (rilasciato a favore della Procedura in data

7.11.2024).

Dati catastali

| CATASTO (CT./CF) | SEZIONE | FOGLIO | PARTICELLA | SUBALTERNO | CATEGORIA | PROPRIETA' |
|---------------------|---------|--------|------------|------------|-----------|------------|
| CF | - | 32 | 787 | 30 | C/6 | INTERA 1/1 |

Per tutti gli immobili in condominio saranno comprese nella vendita le quote proporzionali e relative proprietà delle parti comuni del compendio immobiliare di cui fanno parte, per la cui identificazione si rinvia alle Perizie.

- 2.2** Le condizioni di vendita sono quelle indicate nel presente Bando di Vendita e relativi allegati, nelle Perizie e nella bozza di contratto di cessione e relativi allegati (in seguito, “**Bozza di Contratto**” – **Allegato 2.2**).
- 2.3** Per una più precisa individuazione degli Immobili Residui, per l’indicazione delle coerenze, delle destinazioni, dei titoli di provenienza, delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio, dello stato di occupazione, nonché in riferimento alla verifica della sussistenza dei requisiti di regolarità edilizia ed urbanistica, conformità catastale e attestato di prestazione energetica, si rinvia alle Perizie (**Allegato 1.2**), con la precisazione taluni di tali dati saranno indicati in via definitiva dal Notaio Designato nell’Atto di Cessione (come *infra* definiti), fermo restando che né la Procedura e/o il Curatore e/o il Perito e/o loro consulenti e/o ausiliari e/o il Notaio Designato e/o il Soggetto Specializzato (come *infra* definito) potranno in alcun modo essere ritenuti responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni riportate nelle predette Perizie e/o nei relativi allegati e/o nella documentazione fornita, che è sempre onere dell’offerente verificare, a propria cura, spese e responsabilità. Si rinvia parimenti alle Perizie in relazione ad eventuali oneri accessori/spese condominiali non versati, con la precisazione che l’indicazione contenuta in perizia è meramente indicativa e che è esclusivo onere dell’acquirente verificare direttamente a propria cura, spese e responsabilità, l’ammontare effettivo di eventuali oneri accessori/spese condominiali non versati alla data di presentazione dell’offerta e/o alla data di eventuale trasferimento del Lotto.
- 2.4** Gli Immobili Residui vengono ceduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto (anche ambientale ed anche per rifiuti ed anche se non visibili ed anche di occupazione) e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, adiacenze, dipendenze, accessioni, fissi ed infissi, annessi e connessi, ragioni, azioni, servitù attive e passive (sia apparenti che non

apparenti), convenzioni, anche urbanistiche, come pervenuti in forza dei titoli di proprietà meglio specificati in atti; il tutto come visto e piaciuto, senza alcuna garanzia a qualsivoglia titolo da parte della Procedura e/o del Curatore e/o del perito e/o del Notaio Designato e/o il Soggetto Specializzato (come *infra* definito), nulla avendo l'acquirente da eccepire in proposito.

- 2.5** Resta fermo che la Procedura e/o il Curatore e/o i periti e/o loro consulenti e/o ausiliari e/o il Notaio Designato e/o il Soggetto Specializzato (come *infra* definito) non potranno in alcun modo essere ritenuti responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni riportate nel Bando di Vendita e suoi allegati (ivi incluso, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nelle Perizie) e/o nella ulteriore documentazione eventualmente fornita, che è onere di ciascun offerente verificare a propria cura, spese e responsabilità e che con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara di accettare espressamente rinunciando a qualsivoglia contestazione.
- 2.6** Valgono, tra il resto, le clausole di esonero della Procedura da qualsivoglia garanzia di cui all'art. 5 della Bozza di Contratto.

3. PREZZO BASE, PREZZO DEFINITIVO E ONERI DI VENDITA.

- 3.1** Il prezzo base da offrire ai fini della partecipazione alla presente Procedura di Vendita ("**Prezzo Base**") è pari a complessivi **euro 125.000,00** vale a dire il medesimo corrispettivo previsto nell'Offerta XXXXXXXXXX.
- Si precisa che detto Prezzo Base, avuto riguardo ai valori di stima indicati nelle Perizie, è imputabile a ciascun immobile facente parte del Lotto Unico secondo le seguenti percentuali: 93,04% ex Lotto 1 (c.d. Cespite A); 2,58% ex Lotto 9 (c.d. Cespite B.8); 2,19% ex Lotto 13 (c.d. Cespite E.1) e 2,19% ex Lotto 14 (c.d. Cespite E.2).
- 3.2** Il prezzo definitivo di cessione del Lotto Unico sarà quello che risulterà all'esito ed esaurita la Procedura di Vendita (in seguito "**Prezzo di Vendita**"). Il Prezzo di Vendita non potrà subire rettifiche e/o variazioni in negativo. Il tutto, fermo restando che il Prezzo di Vendita è individuato a corpo, anche in considerazione degli eventuali vizi e/o errata consistenza o sussistenza di tutti i beni e/o diritti facenti parte degli immobili, accettati dall'acquirente come "*visto piaciuto, rimossa ogni eccezione*".
- 3.3** I criteri definitivi di imputazione del Prezzo di Vendita, anche secondo le proporzioni di cui al precedente punto 3.1, saranno stabiliti dalla Procedura, sulla base delle indicazioni del Notaio Designato come *infra* definito e/o dei consulenti e dei periti

della Procedura, anche tenuto conto della normativa vigente. In ogni caso la decisione spetterà insindacabilmente alla Procedura, senza che l'acquirente possa sollevare e/o eccepire sul punto qualsivoglia contestazione.

3.4 Sono altresì a carico dell'acquirente tutti gli oneri connessi alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo spese, tasse ed oneri di legge, imposte, spese notarili (anche di parcella), eventuali cancellazioni di iscrizioni e trascrizioni, imposte di registro, ecc., compresi i costi anche del Notaio e/o del Perito per le eventuali pratiche di adeguamento urbanistico/catastale nonché il compenso dovuto al Soggetto Specializzato (come *infra* definito) Abilio S.p.A. (in seguito "**Oneri di Vendita**").

3.5 Il Prezzo di Vendita e tutti gli Oneri di Vendita dovranno essere integralmente corrisposti entro e non oltre la stipula dell'atto di cessione (in seguito, "**Atto di Cessione**"), che verrà stipulato avanti al Notaio Designato, nella data individuata dalla Liquidazione Giudiziale all'esito della Procedura di Vendita, il tutto con le seguenti modalità:

- il pagamento delle commissioni (comprehensive di oneri di legge) dovute ad Abilio S.p.A., soggetto specializzato e gestore della vendita ("**Soggetto Specializzato**"), pari al 3% del prezzo di aggiudicazione ("**Commissioni Abilio**"), dovranno essere versate ad Abilio S.p.A. stessa a mezzo bonifico bancario entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria; le Commissioni Abilio sono dovute anche nel caso inadempimento dell'aggiudicatario e conseguente decadenza dall'aggiudicazione;
- il pagamento del Prezzo di Vendita dovrà avvenire mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "*Liquidazione Giudiziale Giovanni s.a.s. di Balocco Angelo, Balocco Mario e Fornaresio Giuliana*", da anticipare in copia al Notaio Designato ed al Curatore, almeno 24 ore prima della data fissata dalla Procedura per la stipula dell'Atto di Cessione ovvero tramite bonifico bancario, che dovrà essere visibile sul conto della Procedura prima della stipula dell'Atto di Cessione;
- il pagamento degli Oneri di Vendita (eccetto le Commissioni Abilio, sopra già regolamentate) dovrà avvenire a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati al Notaio Designato ovvero, se dovuti successivamente, entro 5 giorni dalla relativa richiesta formulata dal Notaio Designato.

4. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E GARANZIE DA PRESTARE.

4.1 Registrazione

La Procedura di Vendita telematica degli Immobili viene gestita direttamente dal Soggetto Specializzato e si svolge sul portale www.quimmo.it al quale ogni interessato è tenuto a registrarsi, compilando il form dedicato, e inserendo i dati personali richiesti. Gli interessati ricevono quindi una mail contenente un link di validazione, che, una volta cliccato, attiverà l'iscrizione al sito.

4.2 Modalità di presentazione delle offerte (offerta con modalità telematica)

Le offerte telematiche di acquisto, che devono avere tutti i requisiti previsti nel presente Bando di Vendita, devono pervenire entro e non oltre il **termine perentorio** del giorno

25/03/2025 ORE 12:00

tramite invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo web precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, presente alla sezione ufficialmente dedicata alla presentazione delle offerte telematiche.

La sezione dedicata alla presentazione delle offerte telematiche è raggiungibile attraverso il portale www.quimmo.it cliccando sul tasto “*Invia offerta*” presente sulla Scheda di vendita del Lotto. Una volta raggiunta detta sezione, sarà possibile procedere alla compilazione del format ufficiale “*Inserimento offerta*”.

Nella pagina web iniziale del modulo web ministeriale “*Presentazione Offerta Telematica*” è disponibile il “*Manuale utente*” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. La Procedura, il Curatore, i suoi ausiliari, periti/consulenti ed il Soggetto Specializzato (ed anche in deroga alle responsabilità previste dal codice civile in materia) non sono responsabili con riguardo a qualsivoglia impedimento anche tecnico nella presentazione dell'offerta, che ciascun interessato ha l'onere di effettuare tempestivamente a propria cura, spese e responsabilità.

Il soggetto “Presentatore” dell'offerta telematica, ossia il soggetto che materialmente presenta l'offerta e/o parteciperà all'asta, potrà appartenere esclusivamente a una delle seguenti categorie:

- l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace);
- uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti);

- un soggetto non coincidente con l'offerente e munito di regolare procura notarile, redatta nelle forme dell'atto pubblico notarile o della scrittura privata autenticata da Notaio.

Il Presentatore può far pervenire, per ciascuna gara, l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata dal sistema, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso Presentatore.

Per partecipare alla Procedura di Vendita, l'offerente e/o il Presentatore (anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace) deve essere in possesso di una casella di "Posta elettronica Certificata per la vendita telematica" ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015. In mancanza di tale apposito indirizzo l'offerente potrà partecipare ove munito di firma digitale e di regolare indirizzo di Posta Elettronica Certificata, entrambi riferiti all'offerente medesimo.

Sono legittimati a presentare un'offerta coloro i quali presentino i seguenti requisiti soggettivi:

- persone fisiche, italiane od estere, enti, società o comunque soggetti, italiani od esteri, muniti di personalità giuridica secondo la legislazione del paese di appartenenza; e
- soggetti che non si trovino, alla data di presentazione dell'offerta, in stato di liquidazione o che non siano sottoposti a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività;
- soggetti che non provengano da Stati o Territori ricompresi nelle cd. "black list" stabilite dalle vigenti normative.

4.3 Versamento della cauzione

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento tramite bonifico bancario di una cauzione infruttifera di interessi e a garanzia di tutti gli impegni ed obblighi previsti in capo all'offerente ai sensi del Bando di Vendita e relativi allegati pari al 20% del prezzo offerto ("Cauzione"). Il versamento della Cauzione dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul seguente IBAN IT 87 E 08450 01001 000000029676 intestato a Liquidazione Giudiziale Giovanni s.a.s. di Balocco Angelo, Balocco Mario e Fornaresio Giuliana e dovrà recare la seguente causale "*Cauzione Procedura di Vendita Lotto Unico*". Il versamento deve essere effettuato almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima della data d'asta onde consentire il corretto accredito della

cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di inammissibilità dell'offerta.. Il soggetto che ha presentato l'Offerta [REDACTED] potrà dare atto di aver già versato la Cauzione a mani della Procedura non essendo tenuta a versare nuovamente la Cauzione.

In caso di mancata aggiudicazione (e di mancato inadempimento dell'offerente), la Cauzione verrà restituita mediante bonifico, al netto degli oneri bancari e senza riconoscimento di interessi, nei tempi tecnici necessari; la Cauzione versata dall'acquirente verrà trattenuta in conto prezzo di cessione.

4.4 Pagamento della marca da bollo digitale

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario. Il bollo virtuale non sarà soggetto a restituzione.

4.5 Contenuto dell'offerta

4.5.1 L'offerta telematica – che non potrà essere sottoposta a condizione e non potrà essere formulata per persona da nominare – dovrà:

- (i) indicare l'ufficio giudiziario presso il quale pende la Procedura (Tribunale di Torino);
- (ii) indicare l'anno e il numero di ruolo generale della Procedura (LG n. 144/2023);
- (iii) indicare il nominativo del Curatore della Procedura nonché la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- (iv) se l'offerente è persona fisica, contenere nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile (se l'offerente è coniugato dovrà autocertificare il regime patrimoniale e se dovesse trattarsi di comunione legale, dovrà indicare i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai soggetti esercenti la responsabilità genitoriale previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare all'offerta), residenza e recapito telefonico e numero di fax dell'offerente da utilizzarsi per le comunicazioni del Curatore; alla stessa dovrà essere allegata copia della carta d'identità o altro documento di

riconoscimento in corso di validità, anche in caso di c.d. Presentatore; se l'offerente è persona giuridica, dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza del sottoscrittore (allegando anche copia di un documento di riconoscimento di quest'ultimo e copia della visura e/o certificato camerale in corso di validità da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri di rappresentanza legale e di offerta) 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, recapito telefonico e numero di fax ed indirizzo PEC da utilizzarsi per le comunicazioni del Curatore;

- (v) se l'offerta è formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni): la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare;
- (vi) avere per oggetto l'acquisto del Lotto Unico, come individuato ed alle condizioni di fatto e di diritto tutte indicate nel presente Bando di Vendita (e relativi allegati); e
- (vii) indicare il prezzo offerto per l'acquisto, che non potrà essere inferiore al Prezzo Base al precedente **punto 3.1**;
- (viii) indicare l'importo versato a titolo di Cauzione nonché data, orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della Cauzione (che dovrà essere versata nella misura indicata al precedente **punto 4.3**) e vedere in allegato copia della contabile di versamento della Cauzione, nonché indicare l'IBAN del conto corrente bancario sul quale è stata addebitata la somma per la Cauzione, cui la stessa sarà restituita nel caso in cui il soggetto non risulti aggiudicatario come previsto al **punto 4.3**;
- (ix) indicare l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per l'invio dell'offerta firmata digitalmente oppure quello della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, funzionale anche alla ricezione delle comunicazioni previste dal presente Bando di Vendita;
- (x) indicare il recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazione previste dal presente Bando di Vendita;
- (xi) qualora l'offerta venga formulata da Presentatore non coincidente con l'offerente, deve essere allegata copia della apposita procura rilasciata dall'offerente al Presentatore; la procura dovrà prevedere la facoltà del Presentatore di formulare

eventuali offerte in aumento/rilanci, e deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico notarile o della scrittura privata autenticata da Notaio;

(xii) qualora l'offerta venga formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni), alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente Presentatore; la procura dovrà prevedere che lo stesso ha la facoltà di formulare eventuali offerte in aumento/rilanci, e deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico notarile o della scrittura privata autenticata da Notaio, dovendo inoltre riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote dei diritti che ciascuno dei co-offerenti intende acquistare.

4.5.2 L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata in forma di documento informatico privo di elementi attivi mediante il software messo a disposizione da parte del gestore della vendita telematica www.quimmo.it che fornirà in via automatica i dati necessari per compilare l'offerta telematica. I documenti allegati all'offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita www.quimmo.it.

4.5.3 Una volta inseriti i dati ed i documenti richiesti e necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

4.5.4 La procedura di firma del file offertaintegrale.xml generato automaticamente dal sistema può avvenire direttamente con la modalità in linea (mediante il dispositivo di firma digitale personale in uso, se il proprio browser web consente tale modalità) oppure fuori linea, effettuando il download di detto documento file offertaintegrale.xml, firmandolo fuori linea con la propria applicazione di firma digitale e poi ricaricando nel sistema – tramite apposito upload – il file offerta firmato digitalmente.

4.5.5 Una volta completato il processo di composizione dell'offerta tramite procedura guidata ed ottenuto il file compresso "*offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m*", tale file compresso va inviato, come allegato ad un nuovo messaggio PEC, al seguente indirizzo PEC: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Una volta generato, tale file non deve assolutamente essere rinominato, aperto o

alterato, pena l'invalidazione del file e dell'offerta.

4.5.6 L'offerta telematica 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 è inammissibile, e non sarà pertanto accettata, se perviene oltre il termine stabilito dal presente Bando di Vendita e se l'offerente non presta la Cauzione con le modalità stabilite nel presente Bando di Vendita (o se è presentata da un Presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

4.5.7 Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

4.5.8 Con la semplice presentazione dell'offerta, anche ove non espressamente dallo stesso precisato, l'offerente

- s'impegna irrevocabilmente all'acquisto del Lotto Unico per il termine di 120 (centoventi) giorni successivi alla Data Esame Offerte (come *infra* definita); e
- s'impegna irrevocabilmente a sottoscrivere l'Atto di Cessione secondo il testo della Bozza di Contratto di cui all'**Allegato 2.2 a semplice richiesta della Procedura, nella data indicata dalla Procedura, a suo insindacabile giudizio;**
- prende visione del Bando di Vendita e dei suoi allegati e comunque di tutta la documentazione ed informazioni consegnate dalla Procedura in relazione alla Procedura di Vendita in quanto le pubblicazioni che vengono effettuate non possono considerarsi esaustive delle condizioni cui la vendita è sottoposta;
- accetta incondizionatamente tutte le condizioni ed i termini del Bando di Vendita e relativi allegati (ivi inclusa la Bozza di Contratto e le Perizie) e di tutti i dati / informazioni / perizie / pareri / elaborati redatti e/o forniti dalla Procedura e/o dal Curatore e/o loro consulenti, dichiarando di averli espressamente verificati, assumendo ogni responsabilità al riguardo e rinunciando sin d'ora a qualsivoglia contestazione.

5. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA E DI INDIVIDUAZIONE DELL'ACQUIRENTE.

5.1 Le attività inerenti la Procedura di Vendita avverranno a cura del Soggetto Specializzato, in via telematica, eventualmente alla presenza del Curatore e/o suoi consulenti e/o coadiutori.

- 5.2 L'udienza telematica per l'apertura delle offerte è fissata per il giorno **26/03/2025, A PARTIRE DALLE ORE 11:00** (in seguito "**Data Esame Offerte**").
- 5.3 L'offerta pervenuta è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per la Data Esame Offerte.
- 5.4 Abilio S.p.A. (se del caso con il Curatore e/o suoi consulenti e/o suoi coadiutori), almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, verifica l'effettivo accredito dell'importo della Cauzione, procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide secondo i parametri sopra citati ai fini di consentire loro la partecipazione alla gara, che si svolgerà sul portale www.quimmo.it. Le decisioni del Curatore e/o del Soggetto Specializzato in merito all'ammissibilità o meno delle offerte sono insindacabili da parte degli offerenti e/o di qualsivoglia terzo.
- 5.5 Il Soggetto Specializzato, una volta avvenuta la verifica delle offerte, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente la cui offerta sia stata ritenuta valida, le credenziali per l'accesso alla fase di rilancio, e un invito a connettersi al sito accedendo con le proprie credenziali. Un estratto di tale invito è trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente. L'offerente, una volta effettuato l'accesso con le credenziali pevenute, verrà compiutamente informato dell'inizio della fase di gara.
- 5.6 La gara, che si svolgerà con modalità ASINCRONA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite la piattaforma di gestione della vendita e/o e-mail).
- 5.7 Alla gara potranno quindi partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide.
- 5.8 In caso di unica offerta valida, Abilio S.p.A., dichiarerà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente.
- 5.9 In caso di pluralità di offerte valide verrà indetta sempre sul sito www.quimmo.it una gara al rialzo ("**Gara al Rialzo**") tra tutti gli offerenti con prezzo base di gara pari al valore dell'offerta più alta ricevuta.
- 5.10 La Gara al Rialzo – rispetto alla quale le decisioni del Soggetto Specializzato, del Curatore e/o degli Organi della Procedura sono insindacabili da parte degli offerenti o di qualsivoglia terzo – avverrà con le seguenti modalità:

- si svolgerà con modalità asincrona e avrà inizio nella Data Esame Offerte e avrà la durata di 120 minuti; nel caso di rilancio presentato negli ultimi 15 minuti di gara, la Gara al Rialzo si prorogherà automaticamente di ulteriori 15 minuti; non sono previsti limiti al numero di prolungamenti effettuabili;
- si terrà con rilanci in aumento, non essendo considerato rilancio il semplice allineamento al rilancio di altro offerente e verrà individuato come acquirente il soggetto che abbia effettuato l'ultimo rilancio, il tutto con precisazione che ciascun rilancio dovrà essere effettuato per l'importo minimo di **euro 5.000,00** (cinquemila);
- alla scadenza del termine della Gara al Rialzo, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario;
- nel caso in cui, in sede di Gara al Rialzo, nessuno dei partecipanti presenti rilanci, verrà individuato come aggiudicatario il soggetto che aveva offerto il prezzo posto come base della Gara al Rialzo;
- qualora vi fossero più offerenti che avevano offerto come prezzo lo stesso prezzo posto a base della Gara al Rialzo e nessuno dei detti soggetti presenti offerta in aumento, verrà individuato come aggiudicatario il soggetto che per primo aveva offerto il prezzo posto come base della Gara al Rialzo.

5.11 Non è prevista la possibilità di presentare offerte migliorative successivamente alla conclusione della gara.

5.12 All'esito dell'asta il gestore della vendita telematica www.quimmo.it invierà all'aggiudicatario conferma dell'avvenuta aggiudicazione.

5.13 Si potrà procedere all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, del maggior offerente o del primo offerente, anche se gli stessi non risultino connessi al momento dell'avvio della fase di gara.

5.14 Il Curatore comunicherà al Giudice Delegato (e, se nominato, al Comitato dei Creditori) l'esito della vendita e gli estremi del soggetto individuato come aggiudicatario ai sensi dei precedenti punti, secondo il disposto dell'art. 216, co. IX, CCII.

5.15 Fermo il disposto di cui all'art. 217 CCII, decorsi 10 giorni dal deposito della comunicazione di cui al punto che precede, l'aggiudicazione sarà da intendersi definitiva.

5.16 Esaurite le operazioni ed i termini di cui ai precedenti punti, il Curatore convocherà l'aggiudicatario definitivo, segnalando allo stesso che è individuato quale acquirente ed invitandolo a presentarsi dinanzi a Notaio scelto dalla Procedura a suo

insindacabile giudizio (“**Notaio Designato**”) nella data indicata dalla Procedura (con scelta della data a insindacabile discrezionalità della Procedura) per la stipula dell’Atto di Cessione, secondo le condizioni di cui al Bando di Vendita e della Bozza di Contratto di cui all’**Allegato 2.2**;

5.17 La Cauzione versata dall’acquirente verrà imputata in conto Prezzo di Vendita. Stipulato l’Atto di Cessione (ed incassato il relativo corrispettivo), le Cauzioni prestate dagli offerenti non prescelti e non inadempienti verranno restituite (al netto delle commissioni bancarie) nei tempi tecnici necessari, senza che gli offerenti abbiano diritto a vedersi riconosciuti eventuali interessi e/o corrispettivi.

5.18 Ai sensi dell’art. 217, 2° comma, CCII, una volta stipulato l’Atto di Cessione ed incassato integralmente il Prezzo di Vendita, le eventuali iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli Immobili saranno cancellate in forza del provvedimento che verrà assunto dal Giudice Delegato; il tutto con espressa esclusione di qualsivoglia onere, costo e/o responsabilità per la Liquidazione Giudiziale e con oneri/costi quindi a carico dell’acquirente. Con riguardo ad eventuali formalità (a titolo esemplificativo e non esaustivo, trascrizioni di domande giudiziali) non cancellabili nelle forme ed ai sensi dell’art. 217, 2° comma, CCII, sarà cura dell’acquirente, ove necessario, procedere alla cancellazione delle predette formalità, nel rispetto di quanto previsto dalla Legge, con pagamento a proprie spese degli oneri necessari, con espressa esclusione di qualsivoglia onere, costo e/o responsabilità per la Liquidazione Giudiziale, anche per il caso in cui la cancellazione di tutte le formalità non risultasse eventualmente effettuabile.

6. DOCUMENTAZIONE ED INFORMAZIONI RELATIVE ALLA PROCEDURA DI VENDITA.

6.1 Ciascun interessato ha l’onere di prendere visione dei beni e/o diritti oggetto della Procedura di Vendita nonché della documentazione che è a disposizione presso lo Studio del Curatore e presso il Soggetto Specializzato, cui si rinvia al fine di una migliore identificazione dell’oggetto del Bando di Vendita e della Procedura di Vendita nonché delle modalità, patti e condizioni che regolano la Procedura di Vendita. La Procedura, il Curatore, i suoi ausiliari, periti/consulenti, il Notaio Designato, il Soggetto Specializzato (ed anche in deroga alle responsabilità previste dal codice civile in materia) non sono responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione forniti, che ciascun

interessato ha l'onere di verificare a propria cura, spese e sotto la sua esclusiva responsabilità.

6.2 Il Bando di Vendita sarà reso pubblico nei modi e nelle forme di cui al successivo **punto 7.8**. La documentazione non pubblicata (ad es. taluni allegati al Bando di Vendita), sarà depositata presso lo studio del Curatore e presso il Soggetto Specializzato e potrà essere consegnata a mezzo PEC e/o a mezzo *Virtual Data Room* ai soggetti interessati previa consegna di una dichiarazione sottoscritta da soggetto munito del potere di impegnare legalmente il soggetto che richiede l'accesso, nell'ambito della quale il soggetto richiedente dovrà **(i)** dichiarare che accetta incondizionatamente tutte le condizioni e previsioni del Bando di Vendita **(ii)** sottoscrivere di un impegno di riservatezza; il tutto, secondo il testo allegato al Bando di Vendita (**Allegato 6.2**).

6.3 Il Curatore e/o il Soggetto Specializzato potranno consegnare eventuali informazioni aggiuntive (in seguito "**Informazioni Eventuali**"), ove disponibili, ai soggetti che **(a)** abbiano rispettato quanto previsto al punto **6.2.**; e **(b)** ne facciano richiesta per iscritto al Curatore all'indirizzo PEC della Procedura Ig144.2023torino@pecliquidazionigiudiziali.it, o al Soggetto Specializzato tramite i recapiti indicati sul portale. Il Curatore e il Soggetto Specializzato si riservano di valutare le modalità e la tempistica con cui rendere disponibili le Informazioni Eventuali. Ogni eventuale richiesta di Informazioni Eventuali e chiarimenti potrà essere liberamente valutata dal Curatore e dal Soggetto Specializzato, senza obblighi di sorta e fermo restando che non saranno in ogni caso prese in considerazione **(i)** richieste di informazioni, chiarimenti e/o documentazione generiche, meramente esplorative e/o tali da comportare un rallentamento della Procedura di Vendita; **(ii)** richieste che possano pregiudicare notizie ritenute sensibili dal Curatore e/o dal Soggetto Specializzato. La Procedura potrà valutare di fornire Informazioni Eventuali secondo le eventuali modalità e le tempistiche decise dalla Procedura, ma senza alcun obbligo da parte della Procedura, fermo restando che i soggetti interessati accettano incondizionatamente di partecipare alla Procedura di Vendita sulla base dei documenti costituiti dal Bando di Vendita e suoi allegati. Anche per le Informazioni Eventuali e/o ogni altra informazione, chiarimento e richiesta formulata ai sensi del presente punto **6.3**, vale l'esonero di responsabilità di cui al punto **6.1**, con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione forniti, che ciascun interessato ha l'onere di verificare.

6.4 I soggetti interessati a partecipare alla Procedura di Vendita possono visionare gli Immobili previo accordo con il Soggetto Specializzato. Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli Immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile d'acquisto indicata al precedente **punto 4.2.**, contattando Abilio S.p.A. con congruo anticipo per fissare un appuntamento. A tale scopo occorrerà inviare richiesta di sopralluogo utilizzando l'apposito form di richiesta nella scheda di vendita sul portale, oppure tramite il sito di pubblicità legale Portale delle Vendite Pubbliche. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegando il relativo documento di riconoscimento) e il proprio indirizzo di posta elettronica, al quale Abilio S.p.A. o la Procedura faranno pervenire risposta. Nessuna pretesa potrà essere avanzata da qualsivoglia soggetto nei confronti del curatore e/o della Procedura e/o dei loro ausiliari e/o consulenti e/o il Soggetto Specializzato nell'ipotesi in cui gli Immobili non dovessero essere, per qualsivoglia motivo, visionabili.

7. CLAUSOLE GENERALI DELLA PROCEDURA DI VENDITA

- 7.1** Il Bando di Vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio.
- 7.2** La pubblicazione del Bando di Vendita e/o la ricezione delle offerte non comportano per la Procedura e/o il Curatore alcun obbligo o impegno a dare corso alla vendita nei confronti degli offerenti.
- 7.3** Le comunicazioni previste nel Bando di Vendita saranno validamente effettuate dal Curatore anche solo all'indirizzo di cui al punto **4.5.1.**
- 7.4** Ciascun offerente sosterrà i costi indotti dalle proprie ricerche e valutazioni, comprese le eventuali spese dovute ai propri legali e consulenti, nonché qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'operazione.
- 7.5** Le scelte operate dalla Procedura e/o dal Curatore (con le debite autorizzazioni degli Organi della Procedura, ove dovute) e/o dal Soggetto Specializzato saranno insindacabili da parte degli offerenti e/o aggiudicatari, che con la presentazione dell'offerta nell'ambito della Procedura di Vendita accettano integralmente il contenuto e tutte le previsioni del Bando di Vendita e suoi allegati che ne sono parte integrante.
- 7.6** Tutte le richieste e/o comunicazioni dovranno essere redatte in lingua italiana e ai sensi dell'art. 122 c.p.c., qualunque documento prodotto in lingua straniera dovrà

essere corredato da traduzione in lingua italiana, munito di asseverazione (Cancelleria o Notaio della Repubblica Italiana).

7.7 Resta in ogni caso impregiudicato il diritto della Procedura di eventualmente sospendere la vendita e/o il presente Bando di Vendita e/o comunque la Procedura di Vendita in qualsiasi momento (anche, ma non solo, ai sensi dell'art. 217 CCII). Il tutto senza alcun diritto al risarcimento di danni e/o indennizzi in capo a qualsivoglia soggetto, che abbia anche partecipato alla Procedura di Vendita e/o che si sia reso aggiudicatario anche in via definitiva e/o in capo a terzi in genere.

7.8 La Procedura di Vendita sarà pubblicizzata mediante pubblicazione, almeno 30 giorni prima della Data Esame Offerte di cui al punto **5.2**, del Bando di Vendita (anche senza i relativi allegati) e/o un suo estratto su:

- A. portale delle vendite pubbliche; e
- B. siti internet: www.quimmo.it; www.venditegiudiziarieitalia.it; www.fallimenti.it.

7.9 Il Bando di Vendita (senza allegati) verrà notificato dal Curatore ai creditori iscritti e potrà essere comunicato ai soggetti che abbiano già manifestato interesse all'acquisto.

8. FORO COMPETENTE.

8.1 Il Bando di Vendita e i suoi allegati, la Procedura di Vendita, le offerte presentate nell'ambito della Procedura di Vendita, l'Atto di Cessione degli Immobili così come ogni ulteriore atto annesso e/o connesso e/o conseguente sono regolati dalla Legge Italiana.

8.2 Ogni eventuale controversia inerente il Bando di Vendita e/o i suoi allegati e/o la Procedura di Vendita e/o le offerte presentate nell'ambito della Procedura di Vendita e/o l'Atto di Cessione degli Immobili e/o ogni ulteriore atto annesso e/o connesso e/o conseguente è devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale di Torino.

9. INADEMPIMENTO.

Qualora l'aggiudicatario e/o acquirente non dovesse rendersi adempiente **(i)** all'obbligo di stipulare l'Atto di Cessione; e/o **(ii)** all'obbligo di versare integralmente il Prezzo di Vendita e tutti gli Oneri Vendita e/o le Commissioni Abilio; e/o **(iii)** a qualsivoglia obbligo previsto nel Bando di Vendita, la Liquidazione Giudiziale avrà diritto di trattenere la Cauzione e/o altri importi *medio tempore* versati a titolo di penale; il tutto, fatto espressamente salvo il diritto della Liquidazione Giudiziale di far valere ogni maggior danno, anche *ex art. 1382 c.c.*.

10. CONSEGNA

Gli Immobili verranno consegnati all'acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche con riferimento al relativo contenuto e allo stato di occupazione (fatti salvi – per gli immobili non locati – eventuali diritti di terzi su beni mobili presenti presso gli Immobili, da accertarsi nelle forme di cui al Codice della Crisi).

11. ALLEGATI.

I seguenti allegati fanno parte integrante e sostanziale del Bando di Vendita.

- ❖ **Allegato A:** provvedimento autorizzativo alla Procedura di Vendita.
- ❖ **Allegati 1.2:** perizie Immobili Residui (senza allegati)
- ❖ **Allegato 1.4:** Offerta XXXXXXXXXX
- ❖ **Allegato 2.2:** Bozza di Contratto.
- ❖ **Allegato 6.2:** testo dichiarazione contenente impegno di riservatezza.

* * *

Torino, li 07.02.2025

Il Curatore

Avv. Alessandra Giovetti

