

*Dott.ssa Cristina Lanzo
Piazza Peyron 28
10143 TORINO
tel. 011.437.30.60
fax 011.489.699
c.lanzo@studiolanzo.com*

FALL. n. 216/2021

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

Fallimento: **216/2021**
Giudice Delegato: **Dott.ssa Carlotta Pittaluga**
Curatore: **Dott.ssa Cristina Lanzo**

1° AVVISO DI VENDITA
GARA COMPETITIVA SINCRONA TELEMATICA

La sottoscritta Dott.ssa Cristina Lanzo, in qualità di Curatore nella procedura fallimentare n° 216/2021 dichiarata dal Tribunale di Torino con sentenza del 21 ottobre 2021

PREMESSO

- che nell'ambito della procedura sopraindicata viene posta in vendita, ai sensi dell'art. 107 comma 1 L.F., n. 1 unità immobiliare situata nel Comune di Piossasco (TO), via Nino Costa n. 20/3;
- che con provvedimento del 31 gennaio 2025 il G.D. ha autorizzato la procedura di vendita ai sensi dell'art. 107 comma 1 L.F. tramite procedura competitiva telematica sincrona;
- che con il presente regolamento si intende determinare le condizioni inderogabili alle quali dovranno attenersi gli offerenti per la formulazione delle offerte nonché i criteri che verranno adottati per la valutazione delle stesse;

- che la perizia oggetto della presente vendita si trova depositata sul sito internet pubblicitario e presso lo studio del Curatore;
- che il trasferimento della proprietà avverrà entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva della vendita con atto di compravendita dinanzi al Notaio Alessandro Scilabra con studio in Torino Corso Inghilterra n. 45 scelto dal Curatore con oneri, imposte, tasse e accessori ad integrale carico dell'acquirente il cui preventivo di spesa è disponibile su richiesta;
- che l'immobile, meglio descritto nella relazione di stima viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, edilizio ed amministrativo in cui in cui si trovano l'immobile venduto ed il complesso condominiale di cui esso fa parte (ivi inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, lo stato di costruzione del compendio immobiliare e degli immobili, lo stato delle opere effettuate e da effettuarsi per il completamento del compendio immobiliare e delle unità immobiliari, gli oneri di urbanizzazione eventualmente ancora gravanti sul compendio immobiliare e/o sulle unità immobiliari, la mancata esecuzione a regola d'arte delle unità immobiliari in oggetto e del compendio immobiliare, l'eventuale mancanza di qualità e/o rispondenza a norme di legge o regolamentari delle opere e degli impianti eseguiti e la mancanza delle relative certificazioni, la eventuale presenza di cemento-amianto), senza garanzie relativamente ad eventuali vizi, anche occulti, e/o per inosservanza o non rispondenza a norme edilizie, amministrative ed urbanistiche, o per assenza del certificato di agibilità, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive (sia apparenti che non apparenti), come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, annessi e connessi, diritti di prelievo d'acqua, il tutto con la clausola del "visto e piaciuto, rimossa ogni eccezione, senza alcuna garanzia sull'esistenza e consistenza dei beni, anche se indicati in documenti allegati al Bando di Vendita e/o in perizie redatte dal Perito incaricato dalla Procedura, sotto l'osservanza dei citati titoli di provenienza e di tutti gli atti in essi richiamati, delle convenzioni edilizie e dei regolamenti di condominio, e con ogni rischio e onere ad esclusivo

carico dell'Aggiudicatario/Acquirente, con espressa manleva della società in Procedura e/o di tutti gli Organi della Procedura e/o periti e/o consulenti in proposito.

Restano conseguentemente esclusi i rimedi di cui agli artt. 1479, 1480, 1481 e 1482 c.c., la garanzia per evizione totale o parziale di cui agli artt. 1483, 1484, 1486, 1488 c.c., la risoluzione e la riduzione di cui all'art. 1489 c.c.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima del geom. Piero Grosso depositata in Cancelleria, che espressamente viene richiamata in ogni sua parte.

Tutto quanto premesso e considerato, il Curatore

INVITA

gli interessati a presentare un'offerta irrevocabile di acquisto per il lotto unico del bene immobile tramite la piattaforma www.spazioaste.it, attenendosi a quanto indicato nella premessa e nel seguente regolamento entro e non oltre il giorno **31 marzo 2025 ore 12,30:**

REGOLAMENTO DI VENDITA

LOTTO UNICO:

nel comune di Piossasco (TO), via Nino Costa n. 20/3 e precisamente:

- piena proprietà di un alloggio ubicato al quarto piano (5° fuori terra) del condominio in Piossasco (TO) via Nino Costa n. 20/3.

Il tutto viene di seguito meglio descritto:

Il condominio è parte di un più ampio complesso immobiliare originariamente realizzato dalla società FIAT Spa negli anni '70.

Il fabbricato in cui è ubicato l'alloggio è elevato a sei piani fuori terra ed ha struttura portante mista (mattoni portanti e struttura in cemento armato) con facciate in parte intonacate e tinteggiate ed in parte in mattoni paramano.

Il fabbricato dispone di ascensore.

Dall'esame dalla planimetria catastale e dal sopralluogo eseguito, l'alloggio è così composto:

Alloggio al quarto piano (5° p.f.t.) composto da disimpegno, servizio igienico, due camere da letto, cucina, soggiorno, ripostiglio e due balconi, avente una superficie commerciale pari a circa 100 mq.

In sede di sopralluogo si è rilevato che l'alloggio è in medie condizioni di manutenzione, dotato di riscaldamento centralizzato.

Al piano interrato vi è la cantina identificata con il numero 7, così come indicato sull'atto di provenienza di cui infra.

1. Dati Catastali

L'immobile oggetto della presente relazione risulta così censito al Catasto Terreni del Comune di Torino:

Foglio 49 n. 231 subalterno 114: Categoria A/3 – Classe 3 – 5,5 vani – Superficie catastale 100 mq – Totale escluse aree scoperte 98 mq - Rendita € 525,49 – Via Nino Costa n. 3-20 – scala 41- piano 4.

2. Coerenze

Con espresso riferimento all'atto di acquisto l'alloggio contraddistinto con il n° 7 nella pianta del piano compresa nel regolamento di condominio è posto alle seguenti coerenze:

area condominiale, vano scala, pianerottolo, alloggio distinto con il n° 8, area condominiale ed alloggio distinto con il n° 11.

Al piano cantine la cantina distinta con il n° 7 nella pianta del piano compresa nella già menzionata planimetria posta alle seguenti coerenze: corridoio a due lati, cantina 8 e cantina 9.

3. Certificazione Energetica

Il cespite è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica classe energetica E.

4. Stato di possesso

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale **occupato dalla debitrice.**

5. Conformità catastale

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010, dal confronto tra lo stato di fatto rilevato/dedotto, per quanto possibile, in sede di sopralluogo e la planimetria catastale, si ritiene che l'alloggio e la cantina siano

sostanzialmente conformi.

6. Valore

Al presente lotto unico è stato attribuito un valore di mercato per la piena proprietà in € 70.000,00. Non verrà applicata offerta minima.

7. Servitù-vincoli

Dall'esame dell'atto di provenienza e delle visure ipo-catastali si sono rilevati, per quanto ancora cogenti, i seguenti vincoli/regolamenti tra-scritti relativi al complesso immobiliare di cui è parte il presente lotto unico:

- Convenzione Urbanistica del 13/04/1970 per l'attuazione del piano di lottizzazione;

8. Regolamento di condominio stipulato con atto a rogito Notaio Ettore MORONE in data 17/02/1981 (registrato a Torino il 22/09/1981 n. 39451).

9. Aspetti Edilizi

L'alloggio di cui al presente lotto unico è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia pratica n. 54/1/70 del 20/11/1970;
- Licenza Edilizia pratica n. 54/2/70 del 14/07/1972;
- Abitabilità del 01/12/1972.

Dal confronto tra i provvedimenti edilizio-amministrativi rilasciati e lo stato di fatto dei luoghi, si ritiene che l'alloggio di cui al presente lotto unico sia sostanzialmente conforme ad eccezione di lievi modifiche interne relative alla mancata realizzazione del muro di tramenio del servizio igienico.

Sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla regolarizzazione di tale difformità, il cui costo è pari a non meno di € 1.500,00 ivi compresa la sanzione amministrativa ed eventuali opere murarie e impiantistiche.

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità/sanabilità/regolarizzazione, i soggetti interessati all'acquisto dovranno preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista per verificare le conclusioni a cui è giunto lo scrivente perito.

Attività ed oneri tutti di cui il perito ha tenuto conto nella stima del presente lotto unico.

10. Formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita

Le formalità da cancellare dopo la vendita presso la Conservatoria di TORINO 2 sono le seguenti:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 17/03/2004 ai numeri 12850/2193
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 03/07/2019 ai numeri 27761/4943
- Ipoteca in rinnovazione iscritta in data 29/02/2024 ai numeri 12850/2193 per Concessione di mutuo trentennale stipulato a rogito Notaio Marco VALENTE in data 26/02/2004 rep. 33236/7025

11. Pubblicità

Almeno 30 gg prima della vendita competitiva sul Portale Vendite Pubbliche, Astalegale.net e sul sito del Tribunale di Torino.

12. Modalità di vendita

Competitiva Telematica Sincrona.

In caso di asta deserta il prezzo base di vendita della 2° e 3° asta sarà ridotto per ognuna del 25% rispetto al prezzo dell'ultimo esperimento di vendita andato deserto. Alla 4° asta il prezzo di vendita sarà ribassato fino al limite della metà rispetto a quello dell'ultimo esperimento. Il saldo prezzo di aggiudicazione non potrà essere versato in forma rateale ma entro la data dell'atto di trasferimento della proprietà che dovrà essere sottoscritto con atto pubblico entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione, tramite atto pubblico presso Notaio Alessandro Scilabra, con studio in Torino, Corso Inghilterra n. 45, scelto dalla procedura.

Saranno a completo carico dell'aggiudicatario le spese di vendita imposte e tasse di trasferimento.

Resteranno a carico della procedura le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli iscritte sugli immobili.

Qualora nel termine sopra indicato non venga saldato il prezzo e sottoscritto il contratto di vendita, la Procedura riterrà l'aggiudicatario decaduto da ogni diritto al trasferimento dell'azienda di cui al presente bando, con conseguente

possibilità per la Procedura di incamerare le somme già incassate e fatto salvo il risarcimento del maggiore danno.

L'annuncio e la ricezione delle eventuali proposte irrevocabili di acquisto non comporteranno alcun obbligo a carico della Procedura, né alcun impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti, né alcun diritto provvisoriale a qualsiasi titolo (mediazione o consulenza) in favore di terzi.

Rimane impregiudicata la facoltà del curatore, prevista dall'art. 107 co. 6 L.F. di sospendere la vendita ove pervenga, nei 10 giorni successivi, decorrenti dalla data del verbale di aggiudicazione provvisoria, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo risultante a seguito dell'aggiudicazione provvisoria, unitamente ad assegno circolare pari al 10% dell'importo offerto.

L'esito del procedimento di scelta dell'aggiudicatario sarà oggetto di immediata informativa al Giudice e potrà essere considerato definitivo soltanto successivamente allo spirare del termine di cui all'art. 108 L.F., e cioè trascorsi dieci giorni dal deposito dell'informativa. Spirato tale termine il curatore procederà a comunicare all'aggiudicatario che la vendita è da considerarsi definitiva, rendendosi così necessario procedere tempestivamente alla stipula del contratto di vendita.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione del bene immobiliare sopraindicato, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità del bene, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti.

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita competitiva:

1) LOTTO UNICO

prezzo base: Euro 70.000,00 Euro (settantamila/00);

NON TROVA APPLICAZIONE L'ART. 571 Comma 2 C.P.C.

rilancio minimo in caso di gara: Euro 2.000,00 (duemila/00);

- termine per il deposito delle offerte telematiche:
entro il **31 marzo 2025 ore 12,30** esclusivamente in via telematica mediante il Portale delle Vendite Pubbliche;
- l'apertura delle buste (telematiche) e la disamina di eventuali offerte pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita competitiva, avverrà il giorno **1 APRILE 2025 alle ore 9,00** tramite il portale www.spazioaste.it;
- inizio eventuale gara competitiva in presenza di più offerte: **1 APRILE 2025** al termine dell'apertura delle buste telematiche **secondo l'ordine delle offerte pervenute.**
- IBAN CAUZIONE: IT84S0503401017000000006680 intestato a Fall.to 216/2021;
- Gestore della Vendita: **Astalegale.net (portale www.spazioaste.it);**

Ogni offerente dovrà far pervenire entro le **ore 12,30** del giorno **31 marzo 2025**, offerta di acquisto. Le offerte di acquisto, anche al fine della partecipazione alla gara, dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica e redatte mediante il Modulo Web ministeriale accessibile tramite apposita funzione "GESTORE VENDITA TELEMATICA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

Dopo aver inserito i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

L'invio dell'offerta a mezzo PEC dovrà essere necessariamente effettuato entro il termine di presentazione delle offerte.

Per le modalità di compilazione dell'offerta occorrerà far riferimento al "Manuale utente" disponibile nella pagina web iniziale Modulo Web

ministeriale “offerta telematica” accessibile tramite apposita funzione "GESTORE VENDITA TELEMATICA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

Ai fini della partecipazione alla gara, entro il termine sopra indicato, ciascun offerente dovrà far pervenire esclusivamente in via telematica, seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel “manuale utente” disponibile all'interno del portale, offerta di acquisto nonché la documentazione allegata.

Le offerte dovranno essere presentate per il lotto indicato dal numero e contenere:

Per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, fotocopia carta di identità e codice fiscale (indicare ulteriori elementi che si ritiene necessario indicare);

In caso di offerta formulata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita la procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co. 4 e 5 del DM 32/15.

Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare alla busta telematica il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla vendita, nonché (indicare ulteriori elementi che si ritiene necessario indicare); Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

- L'indicazione del prezzo che si intende offrire;
- La data della vendita e della procedura cui si riferisce;

- L'indicazione circa il tempo (comunque non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione), ed il modo del pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- Fotocopia carta di identità e codice fiscale;
- Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato sul presente avviso di vendita;
- L'offerta presentata da più soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione" all'IBAN IT84S0503401017000000006680.

La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il pagamento dell'imposta di bollo (16,00 €) potrà essere effettuato solo con modalità telematica, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione entro i termini di presentazione della offerta è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con congruo anticipo.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

L'offerta è inefficace: se perviene oltre il termine stabilito; se è inferiore al prezzo base come sopra quantificato e stabilito; se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata; se l'accredito bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte o rechi una data valuta successiva al termine di presentazione delle offerte.

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line".

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita Spazioaste.it invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale, per assistere all'apertura delle buste e partecipare alla eventuale gara tra gli offerenti. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Il Curatore, all'udienza del **1 APRILE 2025 ore 9,00** procederà, previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità "sincrona" in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita secondo l'ordine numerico dei lotti e sarà esclusiva responsabilità degli interessati accertarsi di essere collegati nella stanza telematica al momento dell'apertura della gara per il lotto di loro interesse.

L'esito del procedimento di scelta dell'aggiudicatario sarà oggetto di immediata informativa al Giudice e potrà essere considerato definitivo soltanto successivamente allo spirare del termine di cui all'art. 108 L.F., e cioè trascorsi dieci giorni dal deposito dell'informativa fatte salve le previsioni di cui all'art. 107 co. 6 LF.

Spirato tale termine il curatore procederà a comunicare all'aggiudicatario che la vendita è da considerarsi definitiva, rendendosi così necessario procedere tempestivamente alla stipula del contratto di vendita.

Nel caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "sincrona", ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara avrà inizio al termine dell'apertura delle buste.

Nel caso di più offerte valide si svolgerà, tra tutti gli offerenti validi, una contestuale gara a rilancio sull'offerta migliore ricevuta. Le condizioni di gara saranno determinate dal Curatore, viste le offerte pervenute. Sarà individuato quale contraente chi avrà effettuato il rilancio più alto, al termine della gara. Se la gara non dovesse aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Curatore sceglierà il miglior offerente sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Ogni rilancio verrà comunicato dal gestore della vendita tramite PEC ed sms ai recapiti inseriti in fase di iscrizione.

Il Curatore provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, mediante bonifico bancario. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.

Visita dell'immobile: Si informa che gli interessati a presentare l'offerta di acquisto che la richiesta di visita del bene posto in vendita deve essere formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo alla funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" e compilando i relativi campi. Essi hanno il diritto di esaminare i beni entro quindici giorni dalla richiesta.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere presso il Curatore ai seguenti recapiti: 011/ 437.30.60 – email: c.lanzo@studiolanzo.com

Con osservanza.

Torino, 27 febbraio 2025

Il Curatore

Dott.ssa Cristina Lanzo



