

**TRIBUNALE DI TORINO
SEZIONE VI CIVILE**

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 31/2025
GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO MIGLIETTA
LIQUIDATORE: DOTT. ANDREA ALUFFI VALLETTI**

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI
TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA**

Il sottoscritto dott. Andrea Aluffi Valletti, Liquidatore della Procedura in epigrafe:

- vista la perizia estimativa redatta dall'ing. Leonardo Buonaguro il 26/05/2025 e depositata in Cancelleria in data 30/05/2025;
- visto il programma di liquidazione ex art. 272 CCII redatto dal sottoscritto Liquidatore ed approvato dal Giudice Delegato in data 14/08/2025;
- vista l'autorizzazione del Giudice Delegato del 06/10/2025 alla vendita delle unità immobiliari oggetto del presente avviso con gara telematica sincrona mista tramite la piattaforma www.spazioaste.it

DISPONE LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

che si terrà il giorno **mercoledì 29 aprile 2026** alle **ore 15:00** delle seguenti unità immobiliari, alle condizioni e modalità di seguito indicate

LOTTO UNICO

Nel Comune di **Bardonecchia (TO)** in **Via Genova n. 7bis**, la **piena proprietà** di una porzione immobiliare entrostante ad area di terreno pari a mq 950,00 al Foglio 30 numero 720 e 953 ove sorge un corpo di fabbrica elevato a tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato e, più precisamente, con ingresso dal civico n. 7 bis della scala B:

- piano terreno (1° f.t.): un alloggio composto da due camere, tinello con cucinino, ripostiglio, disimpegno e servizi, distinto con la sigla "I1" con annessa porzione di terreno in uso esclusivo distinto con la lettera "I"
Coerenze: area comune, alloggio distinto con la sigla L1, pianerottolo, alloggio distinto con la sigla H1, area H e Condominio La Piazzetta
- piano seminterrato: un posto macchina, distinto con il numero "27"
Coerenze: posto macchina n. 26, corsia di disimpegno comune e posto macchina n.28.

Dati catastali

Gli immobili risultano censiti al N.C.E.U. di Bardonecchia (TO):

- **Foglio 30, particella 720, sub. 18.**
Dati censuari: categoria A/2; piano T; classe 2; consistenza 5,0 vani; Rendita Catastale € 723,04
- **Foglio 30, particella 720, sub. 56**
Dati censuari: categoria C/6; piano S1; classe 2; consistenza 20,00 mq; Rendita Catastale € 150,81

Atto di provenienza

Le unità immobiliari oggetto di vendita pervennero all'attuale proprietà: parte in forza di Atto di Donazione a Rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo del 12/03/2004 rep. 127221/48736, debitamente registrato a trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Susa (TO) il 09/04/2004 ai nn. 3327/2439 e parte in forza di Atto di Donazione e Permuta a Rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo del 22/04/2002 rep. 120923/44170, registrato a Torino 2 il 13/05/2002 al n. 3549 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Susa (TO) il 22/05/2005 ai nn. 4270/3250 e 4272/3252.

Situazione occupazionale

Gli immobili oggetto di vendita sono liberi e nella disponibilità della procedura.

Vincoli/oneri anche di natura condominiale

Dalla relazione di perizia estimativa dell'ing. Leonardo Buonaguro si rileva che:

"... Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita, lo scrivente segnala la presenza del Regolamento di Condominio a Rogito Notaio Pavese del 24/12/1976 rep. 112090, registrato a Torino il 10/01/1977 al n. 1763 e che regola i rapporti tra le parti al quale integralmente si rimanda per ogni maggiore e puntuale valutazione e dettaglio del caso oltre ai divieti generali consueti richiamati nel documento stesso nonché le disposizioni previste in materia di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. Si richiama, altresì, il contenuto del Vincolo Edilizio a Rogito Notaio Pavese del 29/08/1974, registrato a Torino il 30/08/1974 al n. 28192.

4.2 VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI

Per la valutazione dell'attitudine edificatoria, lo scrivente ricorda che trattandosi di unità immobiliare inserita in un Condominio non appaiono residue attitudini edificatorie del bene complessivo.

4.3 VINCOLI CONNESI CON IL CARATTERE STORICO-ARTISTICO

L'edificio non risulta essere sottoposto alla tutela del d.lgs. 42/2004, già d. lgs. 490/99 art. 2 (già L. 1089/39, art. 1) e, pertanto, non è sottoposto a tali vincoli"

Situazione urbanistica ed edilizia

Dalla relazione di perizia estimativa dell'ing. Leonardo Buonaguro si rileva che: ".....

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Bardonecchia (TO) nonché dalla lettura dell'Atto di Compravendita, risulta come l'edificio originario sia stato edificato dopo il 1° settembre 1967. Nell'Atto di Compravendita si segnala l'esistenza di ulteriori dettagli in merito ai seguenti ultimi titoli autorizzativi – attualmente visionabili telematicamente – che sono stati recuperati dallo scrivente oltre a quanto reperito con apposito Accesso agli Atti:

- *Licenza Edilizia n. 2040 del 07/12/1972 per "costruzione di edificio di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra e garage privati interrati da erigersi su terreno sito in Via Genova n. 7" con allegati progettuali a firma Arch. ██████████;*
- *Licenza Edilizia n. 6 del 08/03/1975 per "variante alla Licenza Edilizia n. 2040 del 07/12/1972 relativa a fabbricato destinato a civile abitazione elevato a tre piani fuori terra e garage privati interrati da erigersi su terreno sito in Via Genova n. 7" con allegati progettuali a firma Arch. ██████████. In tale pratica si segnala che il posto auto n. 27 è posizionato diversamente dallo stato dei luoghi: la difformità è superata dall'allegato grafico della successiva abitabilità;*

- *Abitabilità n. 4 prot. 4217 del 01/08/1983 con allegato elaborato grafico (ove non compare il secondo pilastro al piano seminterrato di confine con il posto auto che, però, correttamente compariva nel progetto del 1972));*
- *Istanza di Condonò art. 26 della L. 47/85 prot. 3920 del 02/05/1986 per “opere interne consistenti in demolizione sino ad h 0,60 del tramezzo in muratura di separazione fra ingresso e soggiorno e creazione nell'ingresso di porta di separazione fra zona a giorno e a notte” con allegati progettuali.*

Lo stato di fatto dell'immobile corrisponde alla Planimetria Catastale del 10/11/1986 n. T649587 e all'ultimo elaborato grafico progettuale, con conseguente conformità edilizia/urbanistica e catastale. Si segnala soltanto la presenza di un piccolo ricovero attrezzi precario non in muratura nel giardino di pertinenza ad uso esclusivo con copertura in eternit (a mero esame visivo non frammentato né sbriciolato).

6.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.R.G.C. del Comune di Bardonecchia (TO), l'immobile ove è ubicata le perizianda unità, ricade nell'Area indicata nelle pratiche edilizie allegate. Per tutti i dettagli del caso e l'analisi delle relative NTA si rimanda integralmente al Piano Regolatore Generale Comunale consultabile sulla homepage del Comune di Bardonecchia (TO).

Non si è riscontrata la presenza di difformità di rilievo volte alla necessità di presentazione di pratiche edilizie e/o di aggiornamenti catastali (DOCFA). Per sola prudenzialità, si ritiene di indicare il solo costo per eliminazione e smaltimento del piccolo locale attrezzi precario in adiacenza al muretto del balcone e con copertura presumibilmente in eternit per circa € 500,00.

Formalità pregiudizievoli

Sugli immobili oggetto di vendita gravano formalità pregiudizievoli che verranno cancellate dalla procedura, con oneri a carico dell'aggiudicatario. Si rimanda alla perizia estimativa dell'ing. Leonardo Buonaguro per il dettaglio delle formalità ed i costi indicativi di cancellazione.

L'atto di vendita avverrà alle seguenti condizioni

- a) La Liquidazione Controllata non assume alcuna responsabilità e/o onere in merito allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano e/o in cui si troveranno gli immobili al momento della vendita oggetto del presente avviso.
- b) Il trasferimento avverrà dando per presupposto che l'acquirente ritenga che i beni oggetto della vendita siano di suo pieno ed integrale gradimento e che la vendita sarà effettuata “visto e piaciuto” nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano e in cui si troveranno al momento della vendita.
- c) L'acquirente esonera totalmente la Liquidazione Controllata e gli organi della Procedura da qualsiasi responsabilità inerente la garanzia per evizione e per vizi e difetti degli immobili anche ai sensi degli artt. 1488, 2 comma, 1490, 2 comma, e 1497 c.c., precisando che la vendita avviene a rischio e pericolo dei compratori.
- d) Sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto dei beni a proprie spese, cura, onere e responsabilità e senza alcuna responsabilità e/o onere a carico della Liquidazione Controllata. Inoltre, la Liquidazione Controllata non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nella Perizia disposta dalla Procedura relativamente ai beni oggetto della vendita.
- e) Nel caso in cui uno o più beni oggetto della vendita dovessero eventualmente risultare carenti dei requisiti previsti dalle prescrizioni normative, l'Acquirente:

- rinuncia espressamente a far valere nei confronti della Liquidazione Controllata qualsivoglia richiesta e/o pretesa economica e/o eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all'invalidità parziale e/o integrale della vendita;
 - si impegna a mantenere indenne e manlevare la Liquidazione Controllata e suoi eventuali aventi causa da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata agli stessi da qualsivoglia soggetto terzo (pubblico o privato), relativamente ai beni formanti oggetto della vendita.
- f) I beni si intendono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, a corpo e non a misura, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive come fino ad oggi praticate o di fatto esistenti, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, in atto ed in base ai titoli di provenienza, come visti e piaciuti e come pervenuti in forza dei titoli di proprietà e del possesso. La vendita avviene senza garanzia anche per vizi e/o per inosservanza delle norme urbanistiche e paesaggistiche. Gli offerenti con la partecipazione alla vendita riconoscono di aver visionato e ben compreso l'elaborato peritale di stima redatto dall'ing. Leonardo Buonaguro.

La presente vendita si deve considerare come forzata e quindi non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque 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.

* * * * *

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita con la modalità della gara telematica SINCRONA MISTA tramite la piattaforma www.spazioaste.it avverrà alle seguenti condizioni

PREZZO BASE: € 200.000,00 (euro duecentomila/00)
OFFERTA MINIMA: € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00)
AUMENTI MINIMI IN CASO DI GARA: € 3.000,00 (euro tremila/00)

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Le offerte di acquisto devono pervenire **entro le ore 12:00 di martedì 28 aprile 2026** in forma cartacea presso lo studio del Liquidatore in Torino in Corso Svizzera n. 30, oppure in via telematica (si veda il paragrafo PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA).

Udienza di apertura delle buste: **mercoledì 29 aprile 2026 alle ore 15:00.**

Chi può partecipare

Chiunque, eccetto il debitore o altro soggetto cui è fatto divieto per legge, può partecipare alla vendita.

L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente) e dovrà contenere:

Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile (stato libero o coniugato; in quest'ultimo caso indicare il regime patrimoniale: comunione o separazione dei beni), residenza e recapito telefonico dell'offerente. In caso di persona fisica coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni, indicare i dati completi del coniuge. All'offerta devono essere allegati: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), copia del codice fiscale, certificato di stato civile o certificato di matrimonio. Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata all'offerta.

Società e altri enti: indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al registro imprese, codice fiscale e recapito telefonico. All'offerta devono essere allegati: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità) del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente da cui risulta l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante.

Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, occorre allegare alla stessa la procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.

Per chi partecipa con modalità telematiche la procura deve essere rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura può essere allegata anche in copia per immagine.

Offerta per persone da nominare: soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare ex art. 579, comma 3, c.p.c.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CARTACEA E CAUZIONE

La presentazione delle offerte in busta chiusa, l'apertura e l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività avverranno a cura del Liquidatore dott. Andrea Aluffi Valletti presso il proprio studio in **Torino, Corso Svizzera n. 30**.

La busta contenente l'offerta, la cauzione, marca da bollo da € 16,00 e la documentazione da allegare all'offerta deve indicare, all'esterno, il nome del Liquidatore, il giorno dell'apertura delle buste ed il nome di chi materialmente provvede al deposito (che può anche non essere l'offerente) e deve essere depositata presso lo studio del Liquidatore dott. Andrea Aluffi Valletti in Torino in Corso Svizzera n. 30 (orario 9:00-12:00 e 15:00-18:00 da lunedì al venerdì) **entro le ore 12:00 del giorno martedì 28 aprile 2026**.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile per 120 giorni dalla data di deposito e deve contenere (vedasi altresì "condizioni generali della vendita"):

- indicazione del lotto che si intende acquistare ed il prezzo offerto nonché i tempi del saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo prezzo non dovrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva;
- dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta.

Da inserire nella busta quali allegati all'offerta:

- persone fisiche: copia carta identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), codice fiscale, certificato di stato civile o di matrimonio, autorizzazione del Giudice Tutelare se l'offerente è minorenne; società ed altri enti: copia carta identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità) del legale rappresentante, copia atto

costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente da cui risulta l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri; se l'offerta è formulata da più persone: procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta

- marca da bollo da € 16,00
- cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, tramite assegno circolare non trasferibile intestato a **“Liq. Contr. n. 31/2025”**.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA E CAUZIONE

1. **OFFERTA.** L'offerta deve essere redatta mediante il modulo web ministeriale **“Offerta Telematica”** accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica. Tale offerta dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** 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.
2. Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il “Manuale utente per l'invio dell'offerta” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, che si consiglia di consultare.
3. **A pena di inammissibilità dell'offerta:**
 - a) il presentatore dell'offerta dovrà coincidere con l'offerente (il soggetto che nell'offerta viene indicato come presentatore e il soggetto offerente devono quindi coincidere, non potendo il presentatore essere soggetto diverso dall'offerente);
 - b) 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.
4. I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.
5. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta, pertanto, si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata **entro le ore 12:00 del giorno 28/04/2026**. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.
6. Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta che sarà acquisita definitivamente dal Portale e conservata dal Portale stesso in modo segreto.

7. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
8. **BOLLO.** L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.
9. **CAUZIONE.** La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Liq. Contr. n. 31/2025" presso la Banca d'Alba Cred. Coop. s.c., filiale di Torino, IBAN: **IT 74 W 08530 01005 000000289769**
Il bonifico dovrà contenere la causale "versamento cauzione".
La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente intestato alla procedura è causa di inammissibilità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.
La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.
Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti che non saranno risultati aggiudicatari, al netto degli oneri bancari per l'effettuazione dell'operazione. La restituzione avrà luogo esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.
10. **ASSISTENZA ED INFORMAZIONI.** Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

Contenuto e requisiti specifici dell'offerta telematica

L'offerta d'acquisto è irrevocabile per 120 giorni dal deposito e deve contenere (vedasi altresì "condizioni generali della vendita"):

- a) persone fisiche: copia carta identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), codice fiscale, certificato di stato civile o di matrimonio, autorizzazione del Giudice Tutelare se l'offerente è minorenne; società ed altri enti: copia carta identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità) del legale rappresentante, copia atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente da cui risulta l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri; se l'offerta è formulata da più persone: copia anche per immagine della procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta
- b) indicazione del lotto che si intende acquistare ed il prezzo offerto nonché i tempi del saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo prezzo non dovrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva;
- c) dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta.
- d) copia della contabile attestante il versamento della cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario sul c/c della procedura e copia ricevuta di pagamento del bollo effettuato in modalità telematica.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA ED AGGIUDICAZIONE

L'apertura delle buste telematiche e di quelle cartacee, l'esame delle offerte e le operazioni di gara avverranno il giorno **mercoledì 29/04/2026** alle **ore 15:00** presso lo studio del Liquidatore dott. Andrea Aluffi Valletti in Torino in Corso Svizzera n. 30 e sarà effettuato tramite il portale www.spazioaste.it.

Agli offerenti che hanno presentato l'offerta in via telematica, nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al Portale del gestore della vendita e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale (cartacea) parteciperanno comparando innanzi al Liquidatore nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del Liquidatore; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del Liquidatore e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica parteciperanno collegandosi al Portale del gestore della vendita (www.spazioaste.it), seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il Portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al Liquidatore.

Il Liquidatore valuterà l'ammissibilità delle offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle stesse.

In caso di unica offerta valida si procederà all'aggiudicazione provvisoria all'unico offerente.

Se vi saranno più offerte valide si procederà alla gara telematica sincrona-mista tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno.

La gara, che si svolgerà con **MODALITA' SINCRONA MISTA**, avrà inizio il giorno **mercoledì 29 aprile 2026** al termine delle operazioni di apertura/esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Liquidatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre minuti.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al Liquidatore saranno riportati nel portale e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al Liquidatore.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio.

Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal Liquidatore al momento dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà in base ai seguenti elementi (in ordine di priorità):

- maggiore importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggiore 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.

Il Liquidatore comunicherà al Giudice Delegato l'esito della vendita e gli estremi del dell'aggiudicatario secondo il disposto di cui all'art. 216, comma 9, CCII.

Non è prevista la possibilità di presentare offerte migliorative successivamente alla conclusione della gara o successivamente all'aggiudicazione in seguito alla presentazione di un'unica offerta e, fermo il disposto di cui all'art. 217 CCII, decorsi 10 giorni dal deposito dell'informativa di cui sopra, l'aggiudicazione sarà definitiva.

VERSAMENTO DEL PREZZO E STIPULAZIONE ATTO COMPRAVENDITA

L'atto di vendita, a rogito di Notaio scelto dalla Procedura, dovrà essere stipulato **entro il termine di 90 giorni** dalla data d'individuazione definitiva dell'acquirente o entro il minor termine indicato in sede di offerta o determinato in sede di gara, salva la facoltà in capo alla Liquidazione Controllata di proroga per esigenze della Procedura.

Il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già prestata, dovrà essere versato contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura o, anche, almeno cinque giorni lavorativi prima, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura. Si precisa che non è consentito versare il saldo prezzo ratealmente oltre il termine.

Oltre al versamento del saldo prezzo dovranno essere altresì corrisposti dall'aggiudicatario, entro la data dell'atto e secondo le disposizioni che verranno impartite dal Liquidatore, le spese ed imposte relative alla vendita (imposta di registro, ipotecarie e catastali, voltura, spese e imposte per cancellazioni formalità, ecc.) e le competenze dovute al Notaio per l'espletamento delle varie attività.

La mancata stipulazione del contratto di vendita nei termini indicati dalla Liquidazione Controllata ovvero il mancato pagamento del prezzo, anche parziale, comporterà la decadenza dall'individuazione del contraente e l'acquisizione definitiva a titolo di penale, da parte della Liquidazione Controllata, della cauzione versata, fatto espressamente salvo ogni maggior danno, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c. Sarà quindi in ogni caso diritto della Liquidazione Controllata di 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.

Le spese notarili e tutti gli oneri fiscali, applicabili secondo la normativa vigente all'atto del trasferimento, e tutte le altre spese relative alla vendita sono a totale carico dell'acquirente.

Cancellazione delle formalità pregiudizievoli

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sui beni immobili. La cancellazione sarà effettuata dal Notaio successivamente all'atto di trasferimento ed i costi ed oneri saranno, come già indicato, a totale carico dell'acquirente.

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione in quanto la Procedura non ha affidato alcun incarico di mediazione o gestione della vendita a terzi.

VISITE ED INFORMAZIONI

Le richieste di visita degli immobili dovranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti. Le visite saranno fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 18.00, previo accordo con il Liquidatore.

Per informazioni sugli immobili contattare il Liquidatore dott. Andrea Aluffi Valletti (studio in Torino in Corso Svizzera n. 30, tel. 011/7497466, mail: andrea@aluffivalletti.it).

ULTERIORI SPECIFICAZIONI

L'avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 Codice Civile, né sollecitazione del pubblico risparmio. Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione dei beni oggetto della vendita nonché della perizia immobiliare e della documentazione relativa allegata, cui si rinvia al fine di una migliore identificazione dell'oggetto di vendita e di una corretta comprensione delle modalità, patti e condizioni che la regolano.

La Liquidazione Controllata, e/o il Liquidatore e/o i suoi ausiliari, i periti/consulenti (anche in deroga alle responsabilità previste dal codice civile in materia) non sono responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza di ogni informazione e/o documentazione fornita ai sensi dell'avviso di vendita, che ciascun interessato ha l'onere di verificare.

È facoltà della Liquidazione Controllata sospendere/revocare la procedura di vendita e/o l'avviso di vendita e/o le operazioni di vendita in qualsiasi momento, senza che da ciò consegua alcun diritto risarcitorio a qualsivoglia titolo e/o ragione in capo agli offerenti e/o agli acquirenti individuati e/o a qualsivoglia terzo in genere, salva la restituzione della cauzione eventualmente versata.

La pubblicazione dell'avviso di vendita e la ricezione delle offerte non comportano per la Liquidazione Controllata e/o per il Liquidatore alcun obbligo o impegno a dare corso alla vendita nei confronti degli offerenti.

Le scelte operate dal Liquidatore ai sensi dell'avviso di vendita (con le debite autorizzazioni degli Organi della Procedura, ove dovute) saranno insindacabili da parte degli offerenti e/o acquirenti designati che con la presentazione dell'offerta accettano integralmente l'avviso di vendita e tutte le sue previsioni.

L'avviso sarà notificato ex art. 216, comma 2, ai creditori ipotecari iscritti o i cui crediti siano assistiti da privilegio speciale.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso, omissis il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, verrà pubblicato almeno 30 giorni prima della data fissata per la procedura competitiva:

- a) sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- b) sui siti www.tribunale.torino.it, www.asteimmobili.it e www.astalegale.net in forma integrale e per estratto, unitamente a copia della relazione peritale.

Torino, 23/02/2026.

Il Liquidatore
dott. Andrea Aluffi Valletti

