

REGOLAMENTO PER LA VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA DELLE UNITA' IMMOBILIARI DI SOGGETTO IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE (N. 315/2024 – Tribunale di Torino)

1) Oggetto della procedura

Oggetto della procedura competitiva è la vendita in un unico lotto dei seguenti immobili acquisiti all'attivo patrimoniale della Liquidazione Giudiziale:

Comune di Torino - Via Sant'Anselmo n. 19bis/D (ingresso negozio) e n. 19bis/E (ingresso laboratorio).

- NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Compendio immobiliare costituito da un laboratorio e da un negozio al piano terreno (primo fuori terra) tra loro comunicanti, oltre a due locali al piano interrato; articolato in:

A) laboratorio composto da un locale fronte strada, spogliatoio con servizi igienico, cortile in parte coperto con tettoia, locale suddiviso con parete interna e altro locale, oltre a deposito al piano interrato con accesso da scala interna e a cantina con accesso da vano scala condominiale (particelle graffate n. 198 sub 4 e n. 199 sub 1 e particella n. 198 sub 5);

B) negozio composto da due locali comunicanti oltre a latrina esterna (particella n. 198 sub 3).

Il tutto con una superficie catastale complessiva di metri quadrati 255.

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione di stima redatta dal perito della Procedura Ing. Marco Crepaldi, disponibile presso il Curatore, Avv. Cecilia Ruggeri, con Studio in Torino corso Francia 9, tel. 011.4330187 – 011.4331746 (da richiedere via e-mail: ceciliaruggeri@studiolegaleruggeri.it), nonché pubblicata sui siti internet www.astelegale.net , www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.torino.it.

2) Luogo delle operazioni di vendita

Le operazioni di vendita si svolgeranno presso lo studio del curatore avv. Cecilia Ruggeri in Torino, C.so Francia n. 9, con modalità telematica asincrona (gestore della vendita [Astelegale.net spa](http://www.astelegale.net) - www.spazioaste.it) da tenersi nel giorno e nell'ora stabiliti nell'avviso di vendita che il Curatore provvederà a pubblicare per estratto almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul PVP e sui seguenti siti: www.astelegale.net , www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.torino.it .

Il bando, oltre alla sintetica descrizione delle unità immobiliari, conterrà:

- a) l'invito a partecipare alla procedura competitiva;
- b) il prezzo posto a base d'asta ed il rilancio minimo;
- c) il luogo, la data e l'ora ove questi si svolgerà;
- d) il termine per la presentazione delle domande di partecipazione alla procedura competitiva;
- e) il rinvio al presente regolamento per:
 - i. le condizioni di ammissibilità delle domande di partecipazione;
 - ii. lo svolgimento della procedura competitiva;
 - iii. le condizioni della vendita.

3) Requisiti personali

a) il partecipante, pena l'esclusione, dovrà essere pienamente capace e non dovrà essere interdetto, inabilitato, sottoposto ad amministrazione di sostegno, protestato, in stato di liquidazione, fallito o sottoposto ad altro procedimento concorsuale, o soggetto a

divenirlo in virtù di un procedimento in corso nei suoi riguardi, né avere subito condanne penali, che abbiano comportato, e ancora comportino, la perdita e/o la sospensione della capacità di contrarre;

b) nel caso di società, associazioni, fondazioni consorzi e cooperative, i requisiti dovranno essere posseduti dai legali rappresentanti e amministratori dell'ente.

4) Condizioni generali della vendita

4.1 Chi può partecipare.

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

L'istanza deve essere sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente).

Persone fisiche: Indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa".

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale.

Società e altri enti: Indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle imprese, codice fiscale e recapito telefonico. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia aggiornata dell'atto costitutivo e/o certificato camerale e/o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente. **Offerte plurisoggettive:** quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura 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 è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Gli **avvocati** possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.. Si precisa fin d'ora che nel caso di offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

4.2 Presentazione delle offerte e cauzione

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti entro e non oltre le ore 13,00 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita (la data verrà indicata nell'avviso di vendita) esclusivamente in via telematica.

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "PARTECIPA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita **Astalegale.net S.p.A.** (www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di

posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertavp.dgsia@giustiziacerit.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.

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.

I documenti debbono essere allegati all’offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

Si precisa che a pena di inammissibilità dell’offerta il presentatore non può essere soggetto diverso dall’offerente; 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. Detta procura speciale va allegata all’offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta; l’offerta 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 13,00 del giorno precedente quello indicato per l’inizio delle operazioni di vendita. 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.

Le offerte sono irrevocabili sino alla stipulazione dell’atto di vendita: una volta trasmessa l’offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla

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 p.e.c. di trasmissione dell’offerta.

4.3 Contenuto dell’offerta

Oltre ai dati e ai documenti sopra già indicati (4.1 e 4.2), l’offerta deve contenere:

- i dati identificativi del bene per il quale è proposta con indicazione del lotto, l’indicazione del prezzo offerto (non inferiore al prezzo base indicato nell’avviso di vendita);
- il termine di pagamento del saldo prezzo (non superiore a 30 giorni dall’aggiudicazione);
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell’offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione;
- un’espressa e incondizionata dichiarazione di irrevocabile accettazione di tutti i termini e condizioni del presente Regolamento (eventualmente anche con separata dichiarazione allegata alla domanda);
- in allegato un’idonea certificazione, oppure una dichiarazione sostitutiva, attestante i requisiti personali di cui al precedente punto 3) *Requisiti personali*.

Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 30 giorni dall’aggiudicazione.

4.4 Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest’ultimo non inferiore al prezzo base dell’avviso di vendita) deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura “L.G N.315/2024 SOFFIETTI S.N.C. DI SOFFIETTI SILVANO E GIOVANNA”, aperto presso Banca Alpi Marittime – Credito Cooperativo di Carrù le cui coordinate IBAN sono: IT62L084500100000000039119.

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. Esso dovrà contenere la descrizione “Versamento cauzione”. La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l’offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell’offerta.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell’operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati dall’offerente nell’offerta di acquisto.

4.5 Pagamento del 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.

4.6 Assistenza ed informazioni

Per ricevere assistenza tecnica l’utente potrà contattare il gestore della vendita via mail all’indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net o al call center al numero 848.780.013.

5) Modalità della vendita

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni, il gestore della vendita **Astalegale.net S.p.A.** invierà all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’offerta le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita (www.spazioaste.it) e un avviso di connettersi entro l’orario previsto per l’avvio delle operazioni di vendita.

L’apertura delle buste telematiche e l’esame delle offerte avverranno nella data e ora indicate dal curatore nell’avviso di vendita.

Il curatore esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell’offerta.

Il curatore avrà facoltà di:

- respingere pregiudizialmente le offerte prive di uno o più elementi di cui al presente regolamento di vendita;
- non procedere alla vendita qualora ritenga insufficienti le offerte pervenute;
- risolvere eventualmente seduta stante questioni che dovessero insorgere durante l’asta tra la procedura ed uno o più offerenti, aventi ad oggetto l’asta e le sue modalità e condizioni.

In caso di unica offerta ammissibile pari o superiore al prezzo base il bene verrà aggiudicato all’offerente.

Si potrà procedere all’aggiudicazione all’unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell’offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà inizio al termine dell’apertura buste e dell’esame delle offerte pervenute (data ed ora di apertura buste saranno indicati nell’avviso di vendita) e avrà la durata di tre giorni (data ed ora di termine della gara saranno indicati nell’avviso di vendita); in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di tre minuti decorrenti dall’ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione).

Alla scadenza del termine della gara indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

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

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

Nel caso in cui non via siano state offerte in aumento, in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà 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 della presentazione dell'offerta.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione provvisoria che avverrà nell'immediatezza dell'epilogo della gara.

In applicazione dell'art. 217 CCII, non è possibile presentare offerte migliorative successivamente alla conclusione della gara.

Decorso i dieci giorni previsti dall'art. 217 CCII, in assenza di provvedimenti del Giudice Delegato, l'aggiudicazione sarà definitiva.

6) Vendita dell'immobile

In ordine al passaggio di proprietà in sede di atto notarile si segnala che:

a) la stipulazione della vendita avrà luogo per atto pubblico a cura del Notaio Dott. Alessandro Scilabra con studio in Torino, C.so Inghilterra n. 45, entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva (fermo restando il termine di 30 giorni per il versamento del saldo prezzo al Fallimento).

b) L'aggiudicatario riceverà comunicazione da parte del Curatore del luogo, del giorno e dell'ora fissati per la stipula del rogito, tramite invio di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo posta elettronica certificata, con preavviso di almeno 10 (dieci) giorni non festivi.

c) Ove l'aggiudicatario non proceda al saldo prezzo o alla stipula della compravendita nei termini qui fissati, il Fallimento incamererà a titolo definitivo la cauzione versata con perdita di ogni diritto da parte del depositante, fatto salvo il maggior danno.

d) Tutti gli oneri fiscali (imposta di registro/Iva, ipotecarie e catastali, bolli, tasse, etc.) e tutte le spese relative all'aggiudicazione ed alla vendita (compensi e oneri notarili, trascrizione, voltura catastale, bolli su copie autentiche, spese di cancellazione dei gravami, costi notarili e fiscali del verbale di aggiudicazione, etc.) sono posti a carico dell'acquirente.

e) La vendita sarà fatta a corpo e non a misura, e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutti i vincoli, oneri, servitù attive e passive, tanto apparenti quanto non apparenti. La cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli avrà luogo, con spese ed oneri a totale carico dell'acquirente, solo successivamente alla stipulazione della vendita.

f) Le eventuali regolarizzazioni relative ai lotti immobiliari sono poste a cura ed a carico dell'aggiudicatario. Si specifica che per ciò che attiene alla regolarizzazione catastale questa dovrà essere effettuata dopo l'aggiudicazione definitiva ed il saldo prezzo e prima del rogito notarile di trasferimento (con spese a carico dell'aggiudicatario, così come

indicate in perizia e nell'avviso di vendita, ed a cura del perito della Procedura).

7) Garanzie

Si precisa che la procedura competitiva prevede l'esclusione delle seguenti garanzie relative al bene venduto:

7.1. il Fallimento non presta alcuna garanzia a favore del compratore, neppure per l'evizione totale o parziale, eccettuato solo il fatto proprio del Curatore, per tale intendendosi la volontaria alienazione a terzi di tutti o di parte dei beni, anteriormente alla stipulazione della vendita, ed esclusa invece, a titolo meramente di esempio, la garanzia per evizione in conseguenza all'usucapione di diritti sui beni ad opera di terzi, in qualsiasi data si realizzasse o si fosse in precedenza realizzata, la requisizione, occupazione d'urgenza, espropriazione per scopi di pubblica utilità, le restrizioni derivanti dall'emanazione di ordinanze contingibili e urgenti, l'involontaria indicazione erronea di confini, dati catastali, estensione delle aree, risultanze dei registri immobiliari, esistenza o inesistenza di servitù, strumenti e provvedimenti in materia edilizio-urbanistica, e ogni altra involontaria indicazione erronea relativa a caratteristiche o alla ubicazione e consistenza dei beni;

7.2. è altresì esclusa qualsivoglia obbligazione o garanzia, a carico del venditore, in relazione alla qualità dei beni, alla loro idoneità ad un determinato utilizzo, alla regolarità catastale, edilizia ed amministrativa nonché all'agibilità, all'assenza di vizi, alla congruità del valore di stima dei beni, alla conformità degli impianti ai requisiti di legge, anche per quanto concerne le certificazioni, oltre che con riguardo all'adeguamento alle prescrizioni vigenti, che rimarrà interamente ed esclusivamente onere e competenza dell'acquirente il quale acquisterà, pertanto, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova al momento del trasferimento della proprietà;

7.3. la vendita si qualificherà quindi, sotto ogni profilo, come contratto convenzionalmente aleatorio. La vendita inoltre potrà avvenire in deroga alle disposizioni di cui all'articolo 6 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192, in materia di rendimento energetico degli edifici.

8) Finanziamento ipotecario dell'acquisto

8.1. Chi partecipa alla vendita può richiedere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche.

8.2. Si raccomanda di attivarsi con sollecitudine, attesi i tempi tecnici degli istituti di credito per valutare la concedibilità del mutuo, e si precisa comunque che il Curatore non fornisce garanzie e non assume responsabilità alcuna circa il buon fine dell'eventuale finanziamento richiesto.

8.3. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati").

9) Custodia

9.1. Le unità immobiliari sono affidate in custodia al Curatore Avv. Cecilia Ruggeri, con studio in Torino, corso Francia 9. Tutte le attività di custodia delle unità immobiliari saranno, pertanto, svolte dallo stesso, anche tramite propri incaricati di fiducia.

9.2. Gli interessati per ricevere maggiori informazioni sull'immobile posto in vendita e concordare i tempi e le modalità dell'eventuale visita, previo, ove è possibile hanno facoltà di contattare il Curatore al numero 011.4330187 – 011.4331746.

9.3. Si rende noto, altresì, che si potrà consultare la perizia, sui siti internet www.astelegale.net , www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.torino.it .

10) Pubblicità

Le pubblicità verranno effettuate almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto, della relazione peritale e del regolamento di vendita oltre che sul PVP, sui siti internet www.astelegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.torino.it.

11) Disposizioni finali

11.1 Il presente regolamento di vendita e la pubblicazione del bando contenente la pubblica sollecitazione a partecipare alla procedura competitiva non comporta alcun impegno da parte del Curatore a stipulare la vendita.

11.2 Né la pubblicazione del bando, né gli atti e procedimenti delle operazioni di vendita, costituiscono offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., né sollecitazione al pubblico risparmio.

12) Foro competente

Per qualsiasi controversia comunque relativa al bando, alle operazioni di vendita, e ad ogni altro fatto, atto, negozio connesso o conseguente è competente in via esclusiva il Tribunale di Torino.

Torino, 27 marzo 2026

Il curatore
Avv. Cecilia Ruggeri