/BVB
COMMERCIALISTI & AVVOCATI
VIA OTTAVIO REVEL n°6, 10121 TORINO
TEL: 011-53.92.76 / 54.09.46
STUDIO@STUDIOBVB.IT
BVB@PRO-PEC.IT

TRIBUNALE DI TORINO

Sezione Liquidazioni Giudiziali

FALLIMENTO ALBA COSTRUZIONI srl- n°97/2022

Giudice Delegato: dottoressa Maurizia GIUSTA

Curatore: Mauro BINELLO VIGLIANI

OGGETTO: BANDO DI GARA PER LA VENDITA DI IMMOBILI IN VINOVO (TO)

EX ART.107 1° COMMA L.F.

* * *

Il sottoscritto Curatore,

VISTA

la relazione di stima dei beni immobili societari siti nel Comune di Vinovo (TO), strada Tetti Caglieri n.1A, nel complesso edilizio denominato "La Generala 2", consistenti in un alloggio, due uffici, due box auto, una cantina e tre terreni,

VISTO

che è stato approvato dal Giudice Delegato il Supplemento al Programma di liquidazione - redatto in assenza del Comitato dei Creditori - il quale prevedeva l'alienazione dei suddetti beni immobili con procedura competitiva ai sensi dell'art.107 L.F., comma 1 (con successivo perfezionamento della vendita mediante atto notarile), ponendo come prezzo base il valore di perizia e, in caso di esito infruttuoso, effettuando nuovi esperimenti di vendita a prezzo ribassato secondo le percentuali previste dal c.p.c.,

VISTA

l'istanza di vendita ed il relativo provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice Delegato,

VISTI

gli artt. 104 ter e 107 L.F.

CONSIDERATO QUANTO SEGUE:

- il perito della Procedura, geometra Mauro BAROTTO, ha determinato il valore degli immobili in complessivi €.694.000,00 suddivisi in quattro lotti, ed in particolare: Lotto 1, €.174.500,00; Lotto 2, €.166.300,00; Lotto 3, €.109.400,00; Lotto 4, €.243.800;
- un primo esperimento di vendita dei suddetti immobili è risultato deserto;
- al fine di garantire alla massa dei creditori di conseguire il miglior prezzo, si ritiene di procedere ad un nuovo esperimento di vendita mediante procedura competitiva con modalità telematica "asincrona", con prezzo base ribassato del 25% circa rispetto a quello di perizia, e successiva gara sull'offerta più alta,

DISPONE

procedersi alla vendita degli immobili societari siti nel Comune di Vinovo (TO) - così come descritti nella perizia redatta dal geometra Mauro BAROTTO ed allegata al presente Bando per farne parte integrante e sostanziale - mediante gara telematica asincrona ai sensi dell'art.107 1° comma L.F., comma 1, e dell'art.570 c.p.c. e seguenti (ove compatibili con la procedura di Fallimento) nonché dell'art.24 del D.M. 32/2015, nei termini e modalità *infra* indicati.

OGGETTO DELLA VENDITA

Nel Comune di Vinovo (TO), strada Tetti Caglieri n.1A, nel complesso edilizio condominiale denominato "La Generala 2" formato da cinque fabbricati residenziali a

più piani fuori terra e uno entro terra ad uso box auto ed un fabbricato comune interno cortile ad uso centrale termica, il tutto entrostante ad area di 9.834 mq, individuata nella mappa catastale del Comune di Vinovo al Foglio 9 particella 180:

LOTTO 1

- ai piani primo (secondo f.t.) e secondo (terzo f.t.), appartamento della superficie commerciale di complessivi 133,00 mq, composto da ingresso su soggiorno, cucina, servizio igienico, antibagno ed un balcone, al piano primo e due camere, disimpegno e servizio igienico, al piano secondo, il tutto collegato da scala interna, alle coerenze: da nord, in senso orario, mappale al Foglio 9 n. 180, vano scala comune ai sub. 46-47-50-51 e nuovamente mappale al Foglio 9 n. 180 da due lati. Identificazione catastale: Foglio 9 part. 180 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 137 mq, escluse aree scoperte 135 mq, rendita 637,82 euro, indirizzo catastale: Via Tetti Caglieri 1A, piano: 1-2.
- al piano interrato, box auto della superficie commerciale di 49,00 mq accessibile da rampa carraia comune, alle coerenze: da nord, in senso orario, terrapieno cortile comune, altra rimessa, disimpegno rimesse, locale contatori ENEL e sottoscala comune.

  Identificazione catastale: Foglio 9 part. 180 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 43 mq, superficie catastale totale 51 mq, rendita 146,57 euro, indirizzo catastale: Via Tetti Caglieri 1A, piano: S1.

  FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI

  Non ve ne sono. Le formalità oggi esistenti saranno cancellate totalmente a cura della Procedura - previo ordine di cancellazione da parte del Giudice Delegato - ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

  GIUDIZIO DI CONFORMITA'

Per ciò che concerne la situazione edilizia e catastale, l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Per un più approfondito esame delle difformità si rimanda all'elaborato peritale.

LOTTO 2

- ai piani primo (secondo f.t.) e interrato, ufficio della superficie commerciale di complessivi 151,00 mq, con finiture e impianti da completare, composto da tre locali al piano primo e servizi igienici al piano interrato (gravati da servitù di passaggio a favore degli adiacenti analoghi locali di pertinenza del sub. 52 di cui al Lotto 3 oggetto del presente Bando), il tutto accessibile da scala comune, alle coerenze: da nord, in senso orario, per l'ufficio al piano primo, mappale al Foglio 9 n. 180, vano scala comune ai sub. 48-49-51-52, nuovamente il mappale al Foglio 9 n. 180 e vano scala comune ai sub. 46-47-50-51; per il locale al piano interrato, terrapieno mappale al Foglio 9 n. 180, locale del sub. 52, nuovamente terrapieno mappale al Foglio 9 n. 180 e vano scala comune ai sub. 48-49-51-52. Identificazione catastale: Foglio 9 part. 180 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Tetti Caglieri s.n.c., piano: S1-1.

  All'immobile compete l'uso esclusivo (con l'unità immobiliare al sub. 52 di cui al Lotto 3 oggetto del presente Bando) di un'area adibita a giardino, soprastante alle rimesse interrate, individuata nel Regolamento di Condominio di cui *infra* e rappresentata graficamente nelle planimetrie dello stato di fatto allegate alla perizia di stima.
- al piano interrato, cantina/locale ad uso deposito della superficie commerciale di 33,00 mq accessibile da rampa carraia comune, alle coerenze: da nord, in senso orario, terrapieno cortile comune, rimessa privata, disimpegno rimesse e altra rimessa privata. Identificazione catastale: Foglio 9 part. 180 sub. 59 (catasto

fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 30 mq, superficie catastale totale 32 mq, rendita 77,47 euro, indirizzo catastale: Via Tetti Caglieri 1A, piano: S1.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI

Non ve ne sono. Le formalità oggi esistenti saranno cancellate totalmente a cura della Procedura - previo ordine di cancellazione da parte del Giudice Delegato - ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

GIUDIZIO DI CONFORMITA'

Per ciò che concerne la situazione edilizia e catastale, l'immobile risulta conforme (ferme restando le opere di impiantistica e le finizioni da completare, previo inoltro di nuove pratiche edilizie).

LOTTO 3

- ai piani primo (secondo f.t.) e interrato, ufficio della superficie commerciale di complessivi 95,00 mq, con finiture e impianti da completare, composto da due locali al piano primo e locali accessori destinati a servizi igienici al piano interrato (accessibili mediante servitù di passaggio gravante sugli adiacenti analoghi locali di pertinenza del sub. 51 di cui al Lotto 2 oggetto del presente Bando), il tutto accessibile da scala comune, alle coerenze: da nord, in senso orario, per l'ufficio al piano primo, mappale al foglio 9 n. 180 su tre lati e vano scala comune ai sub. 48-49-51-52; per il locale al piano interrato, mappale al foglio 9 n. 180 su tre lati e locale del Sub. 51. Identificazione catastale: Foglio 9 part. 180 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Tetti Caglieri s.n.c., piano: S1-1.
  All'immobile compete l'uso esclusivo (con l'unità immobiliare al sub. 51 di cui al Lotto 2 oggetto del presente Bando) di un'area adibita a giardino, soprastante alle rimesse interrate, individuata nel Regolamento di Condominio di cui *infra* e rappresentata graficamente nelle planimetrie dello stato di fatto allegate alla perizia di stima.

- al piano interrato, box auto della superficie commerciale di 33,00 mq accessibile da rampa carraia comune, alle coerenze: da nord in senso orario, terrapieno cortile comune, altra rimessa privata, disimpegno rimesse e altra rimessa privata. Identificazione catastale: Foglio 9 part. 180 sub. 65 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 29 mq, superficie catastale 32 mq, rendita 98,85 euro, indirizzo catastale: Via Tetti Caglieri 1A, piano: S1.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI

Non ve ne sono. Le formalità oggi esistenti saranno cancellate totalmente a cura della Procedura - previo ordine di cancellazione da parte del Giudice Delegato - ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

GIUDIZIO DI CONFORMITA'

Per ciò che concerne la situazione edilizia e catastale, l'immobile risulta conforme (ferme restando le opere di impiantistica e le finizioni da completare, previo inoltro di nuove pratiche edilizie).

LOTTO 4

- area rettangolare pianeggiante destinata a verde privato della superficie commerciale di complessivi 901,00 mq, con le seguenti precisazioni: lungo il confine sud, per circa 180 mq, l'area risulta gravata da servitù di passaggio carraio e pedonale a favore del complesso immobiliare denominato "*La Generala*"; la porzione di ponente, per circa 140 mq, risulta parzialmente occupata da area serbatoi gas gpl interrati, sempre a favore del predetto complesso immobiliare; la porzione di levante, per circa 160 mq, risulta parzialmente occupata da un locale interrato ad uso magazzino, abbandonato e non accessibile. Il tutto alle coerenze: da nord, in senso orario, mappali al Foglio 9 nn. 182, 170, 50 e 180. Identificazione catastale: Foglio 9 part. 181 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Tetti Caglieri s.n., piano: S1-T;

- area pianeggiante destinata a verde privato della superficie commerciale di complessivi 2.909,00 mq, parzialmente occupata da un locale interrato con soprastante intelaiatura in cemento armato, abbandonato e non accessibile, alle coerenze: da nord, in senso orario, mappali al Foglio 9 nn. 183, 170, 181 e 180. Identificazione catastale: Foglio 9 part. 182 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Tetti Caglieri s.n., piano: S1-T;
- area rettangolare pianeggiante destinata a verde privato della superficie commerciale di complessivi 593 mq, con le seguenti precisazioni: la porzione di ponente, per circa 27 mq, risulta parzialmente occupata da isola ecologica; la porzione centrale risulta dotata di pavimentazione drenante. Il tutto alle coerenze: da nord, in senso orario, mappali al Foglio 9 nn.158, 170, 182 e 180. Identificazione catastale: Foglio 9 part. 183 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 593 mq, indirizzo catastale: Via Tetti Caglieri s.n., piano: T.

Secondo l'attuale Piano Regolatore comunale, sulle aree oggetto del presente Lotto è ammessa la realizzazione di costruzioni destinate al ricovero attrezzi, l'istallazione di piccole attrezzature per gioco bimbi e per lo sport scoperte di uso strettamente privato, quali piscine, campi da tennis, arredi per spazi alberati per la sosta di autoveicoli, spazi interrati destinati ad uso autorimesse private, magazzini e depositi materiali.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI

Non ve ne sono. Le formalità oggi esistenti saranno cancellate totalmente a cura della Procedura - previo ordine di cancellazione da parte del Giudice Delegato - ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

GIUDIZIO DI CONFORMITA'

Per ciò che concerne la situazione edilizia e catastale, l'immobile risulta conforme (ferme restando le opere edilizie autorizzate e non portate a termine).

CDU

Per gli immobili di cui al presente Lotto 4, il Comune di Vinovo ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica n.10/2026 del 10/03/2026, allegato alla perizia di stima, di cui si richiama il contenuto.

ULTERIORI PRECISAZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI

Non risultano vincoli e oneri giuridici gravanti sugli immobili posti in vendita, ad eccezione di quanto previsto dal Regolamento di Condominio registrato e trascritto e fatto salvo quanto *infra* indicato.

Si segnala che l'intero complesso edilizio, a seguito di Piano di Recupero adottato dal Consiglio Comunale del Comune di Vinovo con Deliberazioni n. 3 del 11/01/2006 e n. 24 del 30/05/2007, successiva Convenzione Edilizia stipulata con il Comune con atto a rogito notaio Luisa Quaglino Rinaudo in data 27/07/2007, repertorio nn. 138049/56903, registrato a Torino 1 in data 09/08/2007 al n. 22089 e successiva modifica con atto a rogito notaio Maurizia Bertoncino in data 23/04/2019 repertorio n. 1008/897, registrato a Torino 1 in data 06/05/2019 al n. 9330/1T e trascritto a Torino 2 in data 09/05/2019 ai nn. 18794/13161, è stato oggetto di intervento di ristrutturazione e ampliamento. Gli edifici di vecchio impianto fanno parte di fabbricati di interesse storico ed artistico ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 22/01/2004 n. 42, come risulta da vincolo trascritto a Torino 2 in data 31/10/2008 ai nn. 50458/32263. Con Atto d'obbligo del 09/05/2011 a rogito notaio Luisa Quaglino Rinaudo, repertorio nn. 147475/64119, trascritto a Torino 2 in data 17/05/2011 ai nn. 20329/12749 a favore del Ministero per i Beni e le Attività culturali, gli immobili al piano primo del fabbricato, fanno parte alcune delle unità oggetto di vendita, e lo scalone principale del fabbricato stesso, devono essere aperti al pubblico dalle ore 8,30 alle ore 12,30 del lunedì di ciascun mese nonché l'intera settimana di manifestazioni dedicate alla promozione e valorizzazione del

patrimonio storico, artistico e culturale denominata "settimana della cultura", per la durata di quindici anni dall'erogazione di un contributo da parte del Ministero stesso, che al momento non risulta ancora erogato.

Sono ricompresi nella vendita tutti i diritti e le ragioni di comproprietà che a ciascun immobile spettano sulle parti comuni dell'intero compendio, tali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del codice civile nonché per statuizione del Regolamento di Condominio.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento dell'effettiva consegna, anche in relazione alla normativa urbanistica/edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsivoglia motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per una più accurata descrizione degli immobili e del loro stato si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dal geometra Mauro BAROTTO, consultabile sui siti internet di cui *infra*.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

PREZZO BASE:

LOTTO 1: €.131.000,00 oltre imposte di legge

LOTTO 2: €.125.000,00 oltre imposte di legge

LOTTO 3: €.83.000,00 oltre imposte di legge

LOTTO 4: €.183.000,00 oltre imposte di legge

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.000,00 per ciascun Lotto

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 1 febbraio 2027 ore 12:00, con le precisazioni di cui *infra*;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 2 febbraio 2027 ore 10:00

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA: presso lo studio del Curatore in Torino via Ottavio Revel n.6, piano primo

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT86 O060 8501 0000 0000 0027 408

GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - www.astetelematiche.it

PER LE VENDITE GIUDIZIARIE NON E' PREVISTO E NON E' DOVUTO ALCUN COMPENSO DI MEDIAZIONE

Ai fini dell'applicazione delle imposte si segnala che il venditore è persona giuridica.

- A -

CONDIZIONI GENERALI

A.1 - CHI PUÒ PARTECIPARE

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti di legge, può partecipare alla vendita.

Gli immobili oggetto di vendita verranno intestati all'offerente o agli offerenti che hanno presentato l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare gli immobili a un soggetto diverso rispetto all'originario offerente.

A.2 - PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del Gestore della vendita o sul Portale Vendite Pubbliche. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica che, al fine di concludere correttamente la procedura di presentazione, dovrà essere necessariamente inviata all'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 casella di posta, dovrà essere scaricata ed inviata al medesimo indirizzo, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale dell'offerente, tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata intestato all'offerente stesso (a tale ultimo riguardo, in sede di esame delle eventuali offerte presentate il Curatore potrà richiedere all'offerente la trasmissione dell'attestato di titolarità della PEC).

La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da tre distinte fasi:

1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;
2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui *infra*);
3. invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello del Gestore della vendita è pubblicato il "*Manuale utente per l'invio dell'offerta*", messo a

disposizione dal Ministero delle Giustizia e contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, manuale che si invita a leggere con attenzione.

Si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 di detto manuale ("*Allegare il file dell'offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l'invalidazione del file e dell'offerta*"), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato *download* dello stesso, genera l'invalidazione del *file* e, quindi, dell'offerta.

Si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via PEC non sia la prima copia scaricata dell'offerta generata telematicamente, l'utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l'offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al Curatore.

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.

Una volta inviata l'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Si segnala 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, commi 4 e 5, del D.M. 32/2015. Detta procura speciale deve essere allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

L'offerta si intenderà tempestivamente depositata - e quindi, a tutti gli effetti, presentata - se la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà stata generata entro le ore 12:00

dell'1 febbraio 2027.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12:00 del giorno di cui sopra.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con congruo anticipo rispetto al termine fissato.

A.3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza della medesima e, in ogni caso, ai sensi dell'art.12 del D.M. 32/2015, deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale e della partita IVA, se esistente);
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero del Fallimento;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione dei beni;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto - che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato - con la precisazione che il saldo dovrà essere effettuato entro la data dell'atto notarile di cui *infra*, che sarà stipulato comunque entro e non oltre il 15 maggio 2027;
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
j) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica

- o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata - utilizzata per trasmettere l'offerta e sul quale si intendono ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;

m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento.

All'offerta devono essere allegati, a pena di inammissibilità, i seguenti documenti:

- copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;
- copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente, con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta la carta d'identità elettronica;
- in caso di offerta presentata per conto di un minore o di un soggetto incapace, copia dell'autorizzazione del competente Giudice;
- in caso di offerta presentata da un soggetto extra comunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, la prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;
- in caso di offerta presentata da società o da altro ente, copia del documento d'identità del legale rappresentante nonché copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità, da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;
- in caso di offerta presentata da più persone, copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "*casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente

l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata.

I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

Indicazioni particolari:

- se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice tutelare e deve essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori; se l'offerente è soggetto incapace, l'offerta deve essere presentata previa autorizzazione del Giudice competente e deve essere sottoscritta digitalmente dal rappresentante legale;
- gli avvocati possono presentare offerta quali procuratori speciali 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 sin d'ora che, nel caso di offerta quali procuratori, la procura deve essere allegata all'offerta stessa e che, 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.

A.4 - CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo, non inferiore al prezzo base), deve essere versata tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura aperto presso la BANCA C.R. ASTI spa, alle seguenti coordinate bancarie:

IBAN IT86 O060 8501 0000 0000 0027 408, intestato al "FALLIMENTO 97/2022 - ALBA COSTRUZIONI srl".

Il bonifico deve contenere esclusivamente la descrizione (causale) "*Versamento cauzione*" e nessun'altra indicazione.

La cauzione si ritiene versata solamente se l'importo risulta effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla Procedura entro il termine di presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico nei termini sopra indicati è causa di inammissibilità dell'offerta.

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata all'offerta.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione verranno restituite - al netto di eventuali oneri bancari per l'effettuazione dell'operazione di ristorno - agli offerenti non aggiudicatari a mezzo bonifico bancario con accredito sul conto corrente di provenienza, i cui estremi devono essere stati indicati nell'offerta di acquisto.

Deve pertanto sussistere coincidenza tra il conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed il conto corrente sul quale viene riaccreditata la cauzione medesima in caso di mancata aggiudicazione.

A.5 - PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento, in modalità telematica, del bollo dovuto per legge. Il pagamento si effettua sul sito http://pst.giustizia.it, selezionando "*Pagamenti di marche da bollo digitali*" e seguendo le istruzioni indicate nel citato "*Manuale utente per l'invio dell'offerta*".

La ricevuta di pagamento del bollo deve essere allegata (possibilmente sia in formato originario ".xml" che in copia leggibile ".pdf") alla PEC inviata all'indirizzo PEC del Ministero (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), **unitamente all'offerta firmata digitalmente.**

A.6 - ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza l'utente può contattare il Gestore della vendita via e-mail

ovvero tramite *call center*, ai numeri e all'indirizzo indicati sul portale del Gestore stesso della vendita.

E' inoltre possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e la predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica, nonché le informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme rivolgendosi al Punto Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino, c.so Vittorio Emanuele II n.130, ingresso su Via Giovanni Falcone, scala C - piano IV - Stanza n.41102, nei seguenti giorni ed orari: lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 9:30 alle ore 12:30 (previo necessario appuntamento telefonico al numero 011/432.96.09).

A.7 - CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia al Curatore, dottor Mauro BINELLO VIGLIANI. Le attività di custodia sono svolte dal medesimo anche avvalendosi di ausiliari.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il Curatore al numero telefonico 011/53.92.76 (in orario d'ufficio) ed all'indirizzo e-mail studio@studiobvb.it, per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati (senza possibilità di estrarne copia) e per ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili posti in vendita.

- B -

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 - LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Le attività connesse alla presente vendita (fatta eccezione per l'atto notarile di cui *infra*), avverranno presso lo studio del Curatore in Torino, via Ottavio Revel n.6, piano primo, nei seguenti orari: dal lunedì al venerdì (giorni festivi esclusi), dalle ore 9.30 alle ore 12.30 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00.

B.2 - OPERAZIONI PRELIMINARI E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore della vendita invierà all'indirizzo di "*posta elettronica certificata per la vendita telematica*" - ovvero al normale indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per presentare l'offerta - le credenziali di accesso al portale del Gestore della vendita (www.astetelematiche.it) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'inizio delle operazioni di vendita è stabilito per il giorno 2 febbraio 2027 alle ore 10:00.

Il Curatore, mantenendo l'ordine numerico dei Lotti come sopra individuati (e, dunque, a partire dal Lotto 1), esaminerà la/le offerta/e pervenuta/e e delibererà sulla convenienza della/e medesima/e.

In caso di unica offerta valida, l'aggiudicazione avverrà a detta udienza in favore dell'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base di gara, dal valore dell'offerta dichiarata migliore dal Curatore e con rialzi minimi di €.2.000,00 (duemila/00).

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto, in ordine di priorità, dei seguenti elementi:

- 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 indicato per il versamento del prezzo, priorità temporale della presentazione dell'offerta.

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

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

In caso di mancata partecipazione, si procederà ugualmente ad aggiudicare all'unico offerente ovvero al migliore offerente (in assenza di rilanci), anche qualora questi non risultino collegati al portale del Gestore della vendita nel giorno fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

La gara, che si svolgerà con modalità telematica asincrona, avrà durata di giorni 3 (tre) e avrà quindi inizio il giorno 2 febbraio 2027, al termine dell'esame delle offerte telematiche, e si concluderà il giorno 5 febbraio 2027 al medesimo orario; in caso di rilancio presentato nei 3 (tre) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di altri 3 (tre) minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di auto-estensione), per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato dal Gestore della vendita telematica ai partecipanti, tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

B.3 - AGGIUDICAZIONE

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

Tutti i partecipanti riceveranno dal Gestore della vendita, tramite posta elettronica certificata e/o SMS, la comunicazione della chiusura della gara telematica.

Il Curatore, ai sensi dell'art.107 L.F., comma 5, informerà tempestivamente il Giudice Delegato e il comitato dei creditori (se costituito) dell'esito della procedura

di vendita, mediante deposito in Cancelleria della relativa documentazione.

Si sottolinea che, ai sensi dell'art.108 L.F., comma 1, il Giudice Delegato - su istanza del debitore, del comitato dei creditori (se costituito) o di altri interessati e previo parere dello stesso comitato dei creditori - potrà sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito dell'informativa sull'esito della vendita, impedire il perfezionamento della stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo, tenuto conto delle condizioni di mercato.

L'aggiudicazione diverrà pertanto definitiva solo dopo il decorso di tale termine.

B.4 - TRASFERIMENTO E VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

L'aggiudicatario si impegna a stipulare l'atto di compravendita - presso il Notaio indicato dal Curatore - a proprie esclusive spese, entro il 15 maggio 2027.

Il saldo del prezzo di vendita (dedotta la cauzione già corrisposta precedentemente) dovrà essere integralmente versato entro la stipula dell'atto di compravendita mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "FALLIMENTO ALBA COSTRUZIONI srl", ovvero con bonifico che dovrà essere visibile sul conto corrente intestato alla Procedura entro la medesima data (codice IBAN: IT86 O060 8501 0000 0000 0027 408).

Chi partecipa all'asta può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici, si trova sul sito www.abi.it, nonché - per il caso di specie - sul sito del Tribunale di Torino al seguente link:

https://www.tribunale.torino.giustizia.it/it/Content/Index/43844.

L'inadempimento dell'acquirente all'obbligo di pagamento del prezzo nel termine di cui al periodo precedente comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con diritto della Procedura a trattenere definitivamente la somma versata a titolo di cauzione, di procedere immediatamente ad un nuovo esperimento di vendita e di far valere ogni eventuale maggior danno nei confronti dell'aggiudicatario decaduto.

Gli oneri notarili e tributari saranno corrisposti dall'acquirente direttamente al Notaio rogante in sede di stipula.

B.5 - CANCELLAZIONE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Una volta riscosso interamente il prezzo e trasferita la proprietà degli immobili oggetto di vendita, il Giudice Delegato ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, a cura del Curatore ma con oneri (notarili e tributari) a carico dell'acquirente.

* * *

La pubblicità del presente Bando dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge, anche mediante pubblicazione dell'avviso integrale, del suo estratto e della relazione peritale sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.tribunale.torino.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Torino, 25 novembre 2026

Il curatore
Mauro BINELLO VIGLIANI