

STUDIO CONTE-ZICCARDI
DOTTORI COMMERCIALISTI ASSOCIATI
CORSO SVIZZERA N. 30
10143 TORINO (TO)
TEL 011/7497466 - 7497866 - 7497582
FAX 011/7497582
e-mail: info@studioconteziccardi.it
studioconteziccardi@legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
AVVISO DI VENDITA

Volontaria Giurisdizione R.G.E. n. 3156/2021

Il Curatore dott. Alessandro Conte, con studio in Torino Corso Svizzera n°30, nominato dal G.D. con ordinanza in data 23/12/2021, e autorizzato alla vendita con provvedimento del 14/08/2026

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi dell'art. 570 s.s. c.p.c. e art. 24 D.M. 32/2015, della piena proprietà del seguente immobile:

LOTTO UNICO

in Comune di **NOLE (TO) VIA ROCCA N°16:**

Oggetto della vendita è la piena proprietà di una villetta, entrostante a sedime della superficie catastale di 930mq, disposta (nello stato di fatto) su due livelli, composta da tre alloggi e un'autorimessa adibita a civile abitazione, della superficie commerciale complessiva di 340mq circa, e precisamente:

- piano terreno: alloggio per civile abitazione (ex autorimessa), con accesso dal vano scala comune, della superficie commerciale di 106mq, composto da quattro vani, ripostiglio, cucina e servizi salvo se altre; coerente con cortile comune a tre lati, centrale termica, vano scala, autorimessa di cui al subalterno 4, cortile comune, autorimessa di cui al subalterno 3, salvo se altre;
- piano terreno: locale autorimessa, con accesso pedonale dal bene di cui al subalterno 5, della superficie commerciale di 26mq, composto da un unico vano con accesso carraio dal cortile comune salvo se altre; coerente con cortile comune a due lati, vano scala, altro alloggio del piano di cui al subalterno 5, salvo se altre;
- piano terreno: locale autorimessa, con accesso pedonale dal vano scala comune, della superficie commerciale di 23mq, composto da un unico vano con accesso carraio dal cortile comune salvo se altre; coerente con cortile comune a due lati, vano scala, altro alloggio del piano di cui al subalterno 5, salvo se altre;
- piano primo: alloggio per civile abitazione, con accesso dal vano scala comune, della superficie commerciale di 101mq, composto da due vani cucina e servizi salvo se altre; coerente con cortile comune a tre lati, vano scala, altro alloggio del piano di cui al subalterno 7, salvo se altre;
- piano primo: alloggio per civile abitazione, con accesso dal vano scala comune, della superficie commerciale di 84mq, composto da due vani, ingresso, cucina e servizi salvo se altre; coerente con cortile comune a tre lati, vano scala, altro alloggio del piano di cui al subalterno 6, salvo se altre;

Si precisa che il progetto iniziale prevedeva una diversa distribuzione interna e, segnatamente: al piano terra un disimpegno con lavanderia, cantina, locale caldaia, autorimessa. Al piano primo un unico alloggio composto da due camere, doppi servizi, soggiorno e cucina.

Resta inteso che rimangono in comunione dei beni, in proporzione ai sensi di legge, tutte le parti di sedime e stabile adibite alla cosa comune come, ad esempio, esemplificativo e non esaustivo, la centrale termica, il vano scala, gli impianti tecnologici di qualsiasi genere e tipologia, il sedime, ecc. Osservazione: si segnala che il locale caldaia risulta abbinato al subalterno 6 e, pertanto, i futuri proprietari saranno tenuti alla rettifica catastale della planimetria.

Osservazione: l'unità immobiliare posta al piano terreno ha subito delle riparazioni dell'impianto

termico per cui non sono stati eseguiti i ripristini edili.

Il compendio è elevato a due piani fuori terra oltre al piano sottotetto. I singoli alloggi sono dotati di porta di ingresso in legno, piastrelle, marmo e legno con pareti intonacate e tinteggiate (salvo i locali cucina e bagno).

L'impianto elettrico è intubato con frutti ad incasso segnalando che non sono stati reperiti documenti che ne attestino il rispetto della vigente normativa; le porte interne sono in tamburato. I serramenti sono in legno con vetri interposti senza taglio termico.

L'impianto di riscaldamento risulta essere centralizzato con radiatori in metallo. L'impianto sanitario si presenta dotato di vaso, bidet, doccia e lavandino. Stato manutentivo medio basso.

Il fabbricato presenta l'accesso da passaggio pedonale comune dotato di impianto citofonico (non funzionante).

Il compendio non è provvisto di impianto ascensore.

Si segnala, in riferimento agli impianti tecnologici, che:

- L'impianto idrico è allacciato alla rete comunale;
- L'impianto di raccolta acqua è collegato al pozzo perdente (da aggiornare alla norma);
- L'impianto di riscaldamento è alimentato a pallets da caldaia vetusta;
- L'impianto metanodotto non è stato installato;
- Non sono state eseguite verifica sulla presenza o meno di materiali tipici dei tempi quali amianto ed eternit o, in generale, sostanze nocive.

DATI CATASTALI E CONFORMITA' CATASTALE

L'unità immobiliare risulta censita al catasto Fabbricati in Nole al:

- Foglio 6, Particella 625, subalterno 3, Via Rocca n. 16, piano T, cat. C/6, zona censuaria -, classe 3, consistenza 20mq, Superficie Catastale 28mq, r.c. 86,76 euro, non intestata alla parte (precisamente al sig. xxx premorto e non volturato al de cujus).
- Foglio 6, Particella 625, subalterno 4, Via Rocca n. 16, piano T, cat. C/6, zona censuaria -, classe 3, consistenza 20mq, Superficie Catastale 23mq, r.c. 86,76 euro, non intestata alla parte (precisamente al sig. xxx premorto e non volturato al de cujus).
- Foglio 6, Particella 625, subalterno 5, Via Rocca n. 16, piano T, cat. A/2, zona censuaria -, classe 3, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 101mq, Superficie Catastale escluse le aree scoperte 101mq, r.c. 468,88 euro, non intestata alla parte (precisamente al sig. xxx premorto e non volturato al de cujus).
- Foglio 6, Particella 625, subalterno 6, Via Rocca n. 16, piano 1, cat. A/2, zona censuaria -, classe 3, consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 105mq, Superficie Catastale escluse le aree scoperte 97mq, r.c. 340,86 euro, non intestata alla parte (precisamente al sig. xxx premorto e non volturato al de cujus).
- Foglio 6, Particella 625, subalterno 7, Via Rocca n. 16, piano 1, cat. A/2, zona censuaria -, classe 3, consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 84mq, Superficie Catastale escluse le aree scoperte 82mq, r.c. 298,25 euro, non intestata alla parte (precisamente al sig. xx premorto e non volturato al de cujus).
- Foglio 6, Particella 242, subalterno 4, Via Rocca n. 12, piano T, cat. F/1, zona censuaria -, classe -, consistenza 240mq, correttamente intestato alla parte.

Osservazione: si precisa che la mappa terreni non riporta correttamente la sagoma del locale deposito non autorizzato sotto l'aspetto catastale. Inoltre, neppure l'elaborato planimetrico del mappale 631 non riporta la consistenza della porzione di area urbana di cui alla particella 242.

STATO OCCUPAZIONE: libero e nella disponibilità del Curatore.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Dalla lettura dell'atto di provenienza non si evince che lo stabile sia regolato da specifico regolamento di condominio. In ogni caso si intendono validi tutti gli obblighi e le limitazioni

derivanti dalla prassi, consuetudine e codice civile a cui si fa espresso riferimento per tutte le regolamentazioni contenute.

PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti compiuti presso l'Archivio Edilizio della Città di Nole è stato possibile rinvenire documentazione che attesti lo stato edilizio attuale. Precisamente è stata rinvenuta la concessione edilizia n. 1863 del 10.10.1973 portante l'oggetto "nuova costruzione di un edificio urbano ad uso abitazione e recinzione".

Dall'analisi della pratica edilizia e lo stato attuale è emerso una generale difformità tra il titolo abilitativo e lo stato di fatto e, precisamente:

area esterna:

- Difformità generalizzata dei prospetti tra lo stato assentito e l'attuale con anche aumento di volumetria recuperando, con strutture in mattoni, i vani dei balconi;
- Formazione di recinzioni interne in cemento;
- Formazione di tettoia in acciaio a modi patio;
- Formazione di piccolo fabbricato in muratura a confine con la proprietà attigua (violando le distanze legali);
- Formazione a confine di struttura in lamiera ad uso magazzino (violando le distanze legali);

area interna:

- Si segnala che la configurazione originaria risulta completamente stravolta passando da uno stato dichiarato di un unico alloggio al piano primo alla formazione di due alloggi tra loro distinti e indipendenti.

Il piano terreno ha subito una radicale trasformazione di destinazione d'uso passando da un utilizzo a deposito ed autorimessa alla creazione, ex novo, di un alloggio, di due locali autorimesse di maggiori dimensioni rispetto la planimetria catastale. La sezione riporta l'andamento della scala diverso dal reale ovvero la mancanza di pianerottolo intermedio e diverso numero di gradini.

In merito alla regolarità edilizia lo scrivente segnala che sarà necessaria una pratica edilizia per tentare di regolarizzare una parte dello stato attuale anche mediante lavorazioni edili quali demolizioni ed edificazioni locali che potrebbero trasformare la configurazione odierna in un altro organismo in funzione del vincolo paesaggistico persistente che impone nelle forti limitazioni al recupero dello stato odierno.

Si precisa, inoltre, che il cambio di destinazione d'uso parziale è un'operazione con contingenti limiti operativi percorribile, in teoria, che deve essere intesa come particolarmente delicata. Tale percorso tecnico va discusso, in sede di presentazione pratica, con il tecnico comunale che rappresenta l'Autorità di vigilanza e, dunque, quanto esposto dallo scrivente non può essere considerato come vincolante rispetto l'ente comunale ma solo indicativo.

Il sottoscritto si recava più volte presso l'ufficio tecnico comunale rinvenendo l'impossibilità, a causa del vincolo paesaggistico, di sanare, anche con modifiche, i prospetti che hanno inglobato il volume destinato a balcone. Dunque, l'unica soluzione praticabile è il ripristino dei luoghi allo stato originario. Quanto alla distribuzione interna si potrebbe ipotizzare un'unica unità immobiliare con la precisazione che anche questa soluzione va approfondita con l'autorità comunale.

In ogni caso, ove ricorrano i presupposti, il futuro proprietario potrà presentare giusta pratica edilizia con una spesa non inferiore ad euro 1.500,00 oltre oneri di legge previo esecuzione di tutte le opere necessarie al raggiungimento dei requisiti di legge per l'ottenimento della concessione oppure, in alternativa, riportare i locali allo stato approvato.

Il futuro aggiudicatario, prima dell'atto notarile, dovrà provvedere a propria cura e spese a demolire le recinzioni interne in cemento, la tettoia in acciaio a modi patio, il piccolo fabbricato in muratura a confine con la proprietà attigua, la struttura in lamiera ad uso magazzino. Diversamente non sarà possibile stipulare il rogito.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene è non dotato di certificato energetico. Si informa che l'aggiudicatario dovrà provvedere alla richiesta della certificazione APE prima dell'atto di rogito.

ULTERIORI PRECISAZIONI

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa 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 – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno, si fa rinvio alla relazione di perizia depositata dall'esperto nella procedura esecutiva, consultabile sui siti internet di cui infra.

RIASSUNTO CONDIZIONI E MODALITA' DELLA PRESENTE VENDITA ASINCRONA TELEMATICA

PREZZO BASE: € 120.000,00

OFFERTA MINIMA: € 90.000,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA: 25/01/2027 ore 12.30 con le precisazioni di cui infra;

DATA E ORA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA: 26/01/2027 ore 11.30

DURATA DELLA GARA TELEMATICA: DAL 26/01/2027 ore 11.30 al 29/01/2027 ore 11.30 (tre giorni);

LUOGO OPERAZIONI DI VENDITA TELEMATICA: Torino Corso Svizzera n°30 – vendita telematica collegandosi al sito del gestore della vendita

CAUZIONE PARI AD ALMENO IL 10% DEL PREZZO OFFERTO

IBAN PER VERSAMENTO CAUZIONE: IT18U0883301000000000005344, intestato a EREDITA' GIACENTE VG 3156/2021.

GESTORE DELLA VENDITA: Astalegale.net. - www.spazioaste.it

- A -

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

A.1 – CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque, eccetto il debitore e fatti salvi divieti *ex lege*, può partecipare alla vendita.

L'immobile oggetto di vendita verrà intestato all'offerente o agli offerenti che hanno presentato

l'offerta di acquisto e nelle quote indicate nell'offerta: non sarà, pertanto, possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso.

A.2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite 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, per concludere la procedura di presentazione stessa, 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 inviata, previa sottoscrizione dell'offerta con firma digitale, tramite un normale indirizzo di "posta elettronica certificata" dell'offerente.

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

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

Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 ("*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.

Quanto a ciò si avvisa l'offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, 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 90 (novanta) 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 co. 4 e 5 del DM 32/15. Detta procura speciale va allegata all'offerta telematica unitamente a tutti gli altri documenti.

L'offerta si intende 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 generata entro le ore 12.30 del 25/01/2027.

Sarà conseguentemente dichiarata inammissibile l'offerta la cui ricevuta di avvenuta consegna risulterà generata dopo le ore 12.30 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 largo anticipo rispetto al termine fissato.

A.3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve contenere ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta 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 o della partita IVA);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- 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 e il termine per il relativo pagamento **non superiore a 90 (novanta) giorni a decorrere dall'aggiudicazione (a pena di inammissibilità dell'offerta)** con la precisazione che nel caso in cui all'udienza di deliberazione delle offerte risulti presentata una sola offerta valida ed efficace l'aggiudicazione avverrà a detta udienza;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) 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 per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;
- o) 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 carta d'identità elettronica;
 - = copia dell'autorizzazione del competente giudice in caso di offerta presentata per conto del minore o del soggetto incapace;
 - = copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare 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;
 - = copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, 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;
 - = 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 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.

A.4 – CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso la Banca Territori del Monviso le cui coordinate sono: IT18U088330100000000005344, intestato a EREDITA' GIACENTE VG3156/2021.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno di presentazione delle offerte.

Il bonifico dovrà contenere esclusivamente la descrizione “Versamento cauzione” e nessun'altra indicazione.

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

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

Al termine della gara, la somma versata a titolo di cauzione sarà restituita, al netto di eventuali oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, all'offerente non aggiudicatario, a mezzo bonifico bancario con accredito su conto corrente, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccreditata la cauzione 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 anche le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all'offerta, alla pec inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

A.6 – CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al sottoscritto curatore. Le attività di custodia saranno svolte dal sottoscritto Curatore anche avvalendosi di ausiliari.

Gli interessati all'acquisto hanno facoltà di contattare il Curatore ai seguenti recapiti Tel 0117497466 – email info@studioconteziccardi.it, per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia e i relativi allegati nonché ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

- B -

MODALITA' DELLA VENDITA

B.1 – LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte telematiche e le operazioni di gara avverranno, alla presenza eventuale delle parti, a cura del curatore presso il proprio studio, in Torino, Corso Svizzera n°30.

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 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 26/01/2027 alle ore 11.30.

Il Curatore esaminerà la o le offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle offerte.

Ogni creditore nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell’art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. In caso di accoglimento delle domande di assegnazione il Curatore provvederà ai sensi dell’art. 590 c.p.c.

In caso di unica offerta valida si procederà ai sensi dell’art. 572 commi 2 e 3 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà, ai sensi dell’art. 573 c.p.c., con la gara telematica asincrona tra gli offerenti partendo, come prezzo base di gara, dal valore dell’offerta dichiarata migliore.

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 per il versamento del prezzo, priorità temporale della presentazione dell’offerta.

Si potrà procedere all’aggiudicazione all’unico offerente, o al migliore offerente per l’ipotesi di mancata adesione alla gara, anche qualora questi non si colleghino al portale nel giorno fissato per la vendita.

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

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà durata di giorni 3 (tre) e avrà, quindi, **inizio il giorno 26/01/2027 al termine dell’esame delle offerte telematiche, e si concluderà tre giorni dopo tale inizio**; in caso di rilancio presentato nei 3 (tre) minuti antecedenti la scadenza fissata, la gara si prorogherà automaticamente di 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.

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

All’esito della gara telematica si procederà all’aggiudicazione all’udienza fissata per il **giorno 29/01/2027 alle ore 11.30.**

L’aggiudicatario ha la facoltà, ma non l’obbligo, di presenziare a tale udienza.

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

B.3 – DICHIARAZIONI DELL’OFFERENTE E DELL’AGGIUDICATARIO

L’aggiudicatario, entro il versamento del saldo prezzo, dovrà dichiarare:

- a) se intenda chiedere agevolazioni fiscali e quali;
- b) stato civile e/o regime patrimoniale della famiglia (producendo, altresì, certificato di stato civile e/o estratto atto di matrimonio);

B.4 – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L’aggiudicatario dovrà versare il residuo saldo prezzo **in unica soluzione** entro il termine indicato nell’offerta e comunque non oltre 90 giorni.

L’aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato nell’offerta, il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, utilizzando il

medesimo IBAN già utilizzato per il versamento della cauzione.

Una volta saldato il prezzo, l'atto di vendita verrà predisposto dinanzi al notaio scelto dal Curatore con spese a carico dell'aggiudicatario.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

L'aggiudicatario è tenuto a comunicare al sottoscritto Curatore, a mezzo di posta elettronica certificata, l'avvenuto versamento del saldo prezzo. In assenza di tale comunicazione, il Curatore verificherà l'effettuazione di tali versamenti solo allo scadere del termine indicato nell'offerta.

Una volta versato il prezzo, sarà premura del Curatore fissare il rogito dinanzi al notaio scelto. L'aggiudicatario dovrà farsi carico del costo del notaio, delle spese per il trasferimento di proprietà (imposta di registro, ipotecaria e catastale, visure, ecc..) e delle spese di cancellazione dell'ipoteca volontaria.

* * * *

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge:

= almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet www.astalegale.net.

Torino, 12/10/2026

Il Curatore
Dott. Alessandro Conte