

TRIBUNALE DI TORINO  
SESTA SEZIONE CIVILE – PROCEDURE CONCORSUALI -  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE**  
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

Liquidazione Giudiziale N. 116/2023

Giudice Delegato: **Dott. Stefano Miglietta**

La dott.ssa Stefania Goffi, Curatore della liquidazione Giudiziale N. 116/2023, dichiarata dal Tribunale di Torino, a ciò autorizzata dal Giudice Delegato con provvedimento del 08/01/2024, intende dare corso alla procedura di **vendita**, ai sensi dell'art. 216 CCII, dei beni immobili di proprietà del debitore:

**LOTTO UNICO**

**Piena proprietà in Alba (CN) – Fraz. Mussotto, Corso Bra n. 55 di:**

- **Immobile ad uso “uffici e studi privati” al piano terra con cantina pertinenziale**, con accesso dall'interno 1 scala A - con una superficie utile di circa 42,50 mq., composto da due locali e un bagno.
- **Doppio box auto al piano interrato di circa 90 mq**, distinto al n. 11
- **N. 2 posti auto esterni** distinti ai n.ri 13 e 14.

Gli'immobili oggetto di vendita risultano così distinti catastalmente al N.C.E.U.:

- Foglio 12, Part. 73, Subalterno 10, zona cens. 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 4 vani, Sup. Cat. 58 mq, Rendita € 1.456,41
- Foglio 12, Part. 73, Subalterno 11, zona cens. 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, Sup. Cat. 13 mq, Rendita € 49,68
- Foglio 12, Part. 73, Subalterno 12, zona cens. 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, Sup. Cat. 14 mq, Rendita € 49,68
- Foglio 12, Part. 73, Subalterno 33, zona cens. 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 91 mq, Sup. Cat. 103 mq, Rendita € 347,78

-Coerenze ufficio:

A nord con cortile condominiale comune mappale 73 sub.9

A est con vano scala comune mappale 73 sub.9

A sud con cortile condominiale comune mappale 73 sub.9  
A ovest con cortile condominiale comune mappale 73 sub.9.

-Coerenze cantina n.15:

A nord, nord-ovest con vano scala comune mappale 73 sub.9

A nord-est, est con autorimessa mappale 73 sub. 28

A sud con corridoio comune mappale 73 sub.9

A ovest con cantina mappale 73 sub. 48

Coerenze posto auto n.13:

A nord con posto auto mappale 73 sub.12

A est con cortile condominiale comune mappale 73 sub. 9

A sud con cortile condominiale comune mappale 73 sub. 9

A ovest con cortile condominiale comune mappale 73 sub. 9

-Coerenze posto auto n.14:

A nord con cortile condominiale comune mappale 73 sub.9

A est con cortile condominiale comune mappale 73 sub. 9

A sud con posto auto n.13 mappale 73 sub. 11

A ovest con cortile condominiale comune mappale 73 sub. 9

-Coerenze autorimessa n. 11

A nord con rampa comune mappale 73 sub.9 e terrapieno

A est con terrapieno (mappale 73 sub.9)

A sud con terrapieno (mappale 73 sub.9)

A ovest con spazio di manovra comune mappale 73 sub. 9

**Stato occupazione:** gli immobili sono da considerare liberi ai fini della procedura.

L'unità immobiliare ad uso ufficio è dotata di Attestato di Prestazione Energetica n. 104291 0008 con validità fino al 31/07/2032, in classe Energetica D.

La compravendita relativamente ai posti auto è stata stipulata ed accettata sotto l'osservanza dell'atto di impegno unilaterale autenticato del notaio Vincenzo Toppino in data 08.06.2010 e successivamente oggetto di parziale modifica con scrittura autenticata dal notaio Vincenzo Toppino in data 21.12.2011 mediante la quale sono stati vincolati a parcheggio di uso pubblico i due suddetti posti auto, individuati rispettivamente ai subalterni 11,12 del Fg.12.

### **Aspetti e irregolarità edilizie:**

La planimetria u.i. (fg.12 part.73 sub.10) presenta alcune minime difformità rispetto alla distribuzione interna dello stato attuale; in planimetria è presente, inoltre, una finestra che è stata chiusa tramite tamponamento interno, senza la compromissione del rapporto aeroilluminante dell'ambiente.

Relativamente al box auto individuato al sub.33 non è stata indicata la presenza di un varco per accesso ad un locale sotto rampa che non potrà comunque essere legittimato per assenza dei requisiti di sicurezza in ambito di normativa antincendio. Conseguentemente alla necessità di regolarizzazione urbanistico-edilizia per le difformità riscontrate.

Sono state riscontrate inoltre le seguenti difformità:

- modifiche alla distribuzione interna degli ambienti;
- tamponamento murario interno di un'apertura finestrata senza modifica del prospetto esterno e senza compromissione del rapporto aero illuminante;
- chiusura di una delle due porte di accesso dal vano scala previste;

Piano Interrato

- formazione di box auto nell'area di manovra prevista in progetto con ulteriore apertura su area sotto rampa.
- apertura su area sotto rampa.

In data 21.07.2023 è stata presentata la SCIA in sanatoria art. 37 su parti comuni prot. n. 36253/2023.

Le modifiche interne dovranno essere valutate sulla base di SCIA in sanatoria art.37 DPR 380/2001. Sarà inoltre necessario prevedere opere edili consistenti nella realizzazione di tamponamento murario del passaggio creato al fine di utilizzare lo spazio sotto rampa in quanto, come da indicazioni del Responsabile del Servizio del Comando Provinciale dei VV.FF. di Cuneo, non autorizzabile e di conseguenza non inserito nella pratica in sanatoria predisposta dal tecnico incaricato.

Si consiglia, prima di procedere all'acquisto, di verificare gli atti e gli oneri previsti per la regolarizzazione.

Per ogni ulteriore chiarimento ed informazione sull'intero complesso immobiliare oggetto di vendita si fa riferimento a quanto più ampiamente indicato nelle **relazioni di stima** agli atti e nei relativi allegati, ai quali si fa espresso rinvio.

Tali documenti sono consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito del Tribunale di Torino, sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it).

Gli elaborati peritali sono inoltre consultabili presso lo studio del Curatore dott.ssa Stefania Goffi, sito in Torino, previo appuntamento da fissare al numero 011.4334200 o via mail [procedure.fallimenti@studiogoffi.com](mailto:procedure.fallimenti@studiogoffi.com).

Gli immobili vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con annessi, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visti e piaciuti e come detenuti in forza dei titoli di proprietà e di possesso e con particolare riferimento a quanto più ampiamente indicato nella relazione di stima agli atti, alla quale si fa espresso rinvio.

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

La vendita competitiva avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) Offerta minima Lotto Unico € **67.500,00** (sessantasettemilacinquecento/00);
- 2) rilanci minimi effettuati € **2.000,00** nella medesima unità di tempo con la simultanea connessione del Curatore e di tutti gli offerenti;

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto espresso divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili d'acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite **il modulo web** "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità indicate, entro il giorno antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di

posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore rispetto al prezzo base;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito telefonico ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato). Le somme depositate a titolo di cauzione dagli offerenti non prescelti verranno restituite dal Curatore. Quelle versate a titolo di cauzione dall'offerente che verrà scelto verranno trattenute dal Curatore ed imputate, dopo la scelta definitiva, in conto prezzo alla stipula dell'atto di vendita.

Il versamento del saldo prezzo non potrà essere successivo all'atto di cessione che sarà stipulato avanti ad un Notaio prescelto dal Curatore, con spese di vendita, di cancellazione formalità pregiudizievoli e connessi oneri fiscali ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. La mancata disponibilità alla sottoscrizione del contratto di vendita nel termine o il mancato pagamento del prezzo entro il termine sopra indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e l'acquisizione definitiva della cauzione da parte della Procedura di Liquidazione Giudiziale a titolo di penale, fatto espressamente salvo ogni maggior danno, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.; è quindi in ogni caso diritto della procedura di Liquidazione Giudiziale 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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma pari al dieci per cento (**10%**) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "L.G. n 116/2023 Tribunale di Torino" al seguente IBAN: **IT07Z0853001000000260110112** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**L.G. 116/2023 Trib. Torino versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € **16,00**) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). **Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore in data 01.10.2024 alle ore 16:00.**

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute **almeno 30 minuti prima dell'inizio** delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con **gara telematica** tra gli offerenti con la **modalità sincrona** sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

In caso di gara tra gli offerenti, questa dovrà considerarsi chiusa quando siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Al termine della gara il Curatore procederà all'aggiudicazione stilando apposito verbale.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita.

**L'atto di vendita** dovrà essere stipulato **entro 120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione, a rogito di Notaio che verrà designato dal Curatore. **Il prezzo** dovrà essere



**integralmente versato alla sottoscrizione dell'atto di vendita** suddetto. Si precisa che non è consentito che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente.

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al Notaio per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al medesimo per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio, con espresso avvertimento che in difetto non si darà corso al rogito notarile, rimanendo comunque impregiudicata in tal caso ogni altra conseguenza di legge.

**Pubblicità:** un estratto del presente avviso di vendita verrà pubblicato, unitamente a copia della relazione peritale, il tutto almeno 30 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte su:

- a) Portale delle Vendite Pubbliche
- b) siti internet: Tribunale di Torino; [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- c) Corriere di Alba Bra

Ciascun interessato, per ulteriori chiarimenti e per prendere visione degli immobili, potrà rivolgersi con congruo anticipo sulla scadenza del termine per la presentazione delle offerte al Curatore dott.ssa Stefania Goffi al numero 0114334200 o via mail [procedure.fallimenti@studiogoffi.com](mailto:procedure.fallimenti@studiogoffi.com).

Torino li 13/06/2024

Il Curatore  
Dott.ssa Stefania Goffi