

MINISTERO DELLE IMPRESE E DEL MADE IN ITALY
LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA N. 323/2019

COOPERATIVA LA LOGGIA

COMMISSARIO LIQUIDATORE: DOTT. MATTEO RELLECKE NASI

**DISCIPLINARE DI GARA E AVVISO DI VENDITA
CON ASTA ASINCRONA**

Il Dott. Matteo Rellecke Nasi con studio in Vicoforte (CN), Via Collarei n. 38, Commissario liquidatore della liquidazione coatta amministrativa n. 323/2019, a seguito di autorizzazione del 30/5/2024 emessa dal Ministero delle Imprese e de Made In Italy

AVVISA

che il giorno **20 Settembre 2024 dalle ore 11:00** si terrà la vendita asincrona telematica sul portale www.quimmo.it, alle condizioni riportate nel presente Disciplinare di gara:

LOTTO 2- ASTA N. 18770:

Descrizione lotto	Tipo immobile	Sezione	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria catastale	Tipo proprietà	Quota proprietà
Ufficio al piano primo con quattro garage sito a Vinovo (TO), in via Europa n.8. Il bene è composto da sala d'attesa, disimpegno, otto uffici, tre servizi igienici, due ripostigli ed una sala di servizio oltre una cantina al piano interrato.	fabbricato		1	1665	16	C/6	Piena proprietà	100%
			1	1665	17	C/6		
			1	1665	18	C/6		
			1	1665	19	C/6		
			1	1665	8	A/10		

Prezzo base d'asta: € 155.572,00 (oltre oneri fiscali, spese di trasferimento – anche quelle notarili ivi incluso il verbale di aggiudicazione – e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli).

Rilancio minimo: € 7.779,00

Situazione occupazionale: il perito nel rapporto di stima dichiara che gli immobili contraddistinti con Fg. 1, part. 1665, sub. 8 sono occupati in forza di contratto di locazione 6+6 – dal 1°/02/2015 al 31/01/2021 con rinnovo tacito (vedasi pagina 48 e ss della perizia dell'Arch. Rosotto.) Mentre gli altri immobili risultano liberi.

LOTTO 3- ASTA N. 18771:

Descrizione lotto	Tipo immobile	Sezione	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria catastale	Tipo proprietà	Quota proprietà
Appartamento al piano secondo con garage sito a Vinovo (TO), in via Europa n.8. Il bene è composto da ingresso su zona giorno, cucina, camera, disimpegno, bagno e locale sgombero oltre due balconi. Superficie: 67 mq	fabbricato		1	1665	11	C/6	Piena proprietà	100%
			1	1665	9	A/2		

Prezzo base d'asta: € 65.526,00 (oltre oneri fiscali, spese di trasferimento – anche quelle notarili ivi incluso il verbale di aggiudicazione – e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli).

Rilancio minimo: € 3.277,00

Situazione occupazionale: il perito nel rapporto di stima dichiara che entrambi gli immobili sopra compendianti il lotto 3 sono condotti in locazione (contratto di locazione 4+4 dal 1/04/2013 al 31/03/2017 con rinnovo tacito)(vedasi pagina 48 della perizia dell'Arch. Rosotto.)

LOTTO 4- ASTA N. 18772:

Descrizione lotto	Tipo immobile	Sezione	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria catastale	Tipo proprietà	Quota proprietà
Laboratorio al piano secondo con due garage sito a Vinovo (TO), in via Europa n.8. Il bene è composto da ingresso, due vani destinati a laboratorio, disimpegno e bagno oltre tre balconi. Superficie: 77 mq	fabbricato		1	1665	10	C/3	Piena proprietà	100%
			1	1665	20	C/6		
			1	1665	21	C/6		

Prezzo base d'asta: € 49.507,20 € (oltre oneri fiscali, spese di trasferimento – anche quelle notarili ivi incluso il verbale di aggiudicazione – e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli).

Rilancio minimo: € 2.476,00

Si precisa che In merito al lotto n. 4 e al sub. 10 si evidenzia quando indicato dall'Arch. Rosotto alle pagg. 46 e 47 della perizia: **difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale e nello specifico spostamento di porta al secondo piano.**

Situazione occupazionale: il perito nel rapporto di stima dichiara che le unità immobiliari sono libere tranne quella contraddistinta con i seguenti identificativi catastali: Fg.1, particella 1665, sub. 20 che risulta occupata in forza di contratto di locazione 4+4 dal 1°/01/2018 al 31/12/2021 con rinnovo tacito (vedasi pagina 48 della perizia dell'Arch. Rosotto.)

Si precisa che sul tetto dello stabile sono presenti pannelli fotovoltaici.

Presentante opere in difformità ai titoli edilizi abilitativi come meglio chiarito nella relazione tecnica di stima visionabile in allegato alla *Scheda di vendita* presente sul portale www.quimmo.it (*)

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda alla perizia di stima dell'Arch. Rosotto, declinando ogni responsabilità di mancata informazione da parte dei soggetti interessati.

SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

In relazione alla situazione urbanistica, edilizia nell'elaborato peritale alla pag. 52 (paragrafo 7) del rapporto di stima dell'Arch. Giovanni Rosotto, che si intende integralmente richiamato, si legge:

“a seguito della ricerca effettuata presso gli archivi della Cooperativa è emerso il seguente certificato di agibilità:

- istanza di agibilità 02/2013 dell'8/03/2013 presentata al Comune di Vinovo (TO).

Di seguito vengono indicate le pratiche edilizie:

- permesso di costruire n. 65 del 26/05/2009;
- variante del permesso di costruire n. 65 del 12/01/2010;
- variante del permesso di costruire n. 65 del 29/07/2010;
- variante del permesso di costruire n. 65 del 24/02/2011;
- variante del permesso di costruire n. 65 /del 27/02/2013;/
- segnalazione certificata inizio attività dell'8/11/2012 prot. 9570;
- denuncia inizio attività del 3/05/2012 prot. 3829;
- denuncia inizio attività del 27/09/2012 prot. 8153;
- comunicazione fine lavori del 1/03/2013 prot. 1609;
- allacciamento scarichi civili “neri e meteorici” prot. 1192/2013 del 14/02/2013;
- CILA in sanatoria n. 01918740026-13012020-1159 del 13/01/2020, relativa al piano primo fuori terra.

Il perito mette in evidenza (pag. 46 e ss. della relazione dell'Arch. Rosotto, che si intendono qui integralmente richiamate) che a seguito di sopralluogo in loco sono emerse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Nello specifico il perito evidenzia spostamento di porta al piano secondo (lotto 4 sub. 10).

Ancora il perito evidenzia che le difformità sono sia amministrative che catastali e che pertanto sarà necessario:

- presentare certificazione di inizio lavori asseverata in sanatoria;
- pagare la sanzione di Euro 1.000,00;
- aggiornare la planimetria catastale;

Oltre a quanto sopra sarà necessario sostenere le spese

- professionali per la redazione della certificazione di inizio lavori asseverata in sanatoria e la variazione catastale per un totale di Euro 1.500,00;
- i diritti di segreteria per complessivi Euro 100,00 di cui Euro 50,00 per l'aggiornamento catastale ed Euro 50,00 per la presentazione della CILA.

Si intendono qui integralmente richiamate le pagine 46 e 47 della perizia di stima dell'Arch. Giovanni Rosotto con le indicazioni dei costi e delle attività che saranno a carico dell'aggiudicatario, nonché con indicazione dello stralcio della planimetria del piano secondo.

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Per quanto riguarda le provenienze ventennali il perito nel rapporto di stima datato 1.7.2021(pag. 43) dichiara che il ventennio antecedente oggetto di verifica risulta comprese tra il 31/07/2019 ed il 1999.

Viene altresì dichiarato che il centro polivalente sito in Vinovo (TO) risulta essere stato realizzato a seguito di permesso di costruire del 26/11/2008 approvato dal Cxxxxxxx con prot. n. 11506 il 21/01/2009. Evidenza che tutti i lotti hanno la medesima proprietà.

Alla società COOPERATIVA EDILIZIA VIOLTEGA- SOCIETA' COOPERATIVA quanto in oggetto era pervenuto:

a) in parte da Cxxxxxxx, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paolo OSELLA di Carmagnola in data 30 marzo 2019, rep. n. 53477/26916, debitamente registrato e trascritto in data 28 aprile 2009 ai numeri 18985/12412.

Al Cxxxxxxx quanto in oggetto era pervenuto giusta atto di compravendita a rogito Notaio Luisa QUAGLINO RINAUDO di Torino in data 20 dicembre 1989, rep. n. 69553, debitamente registrato e trascritto in data 17 gennaio 1990 ai numeri 2373/1799;

b) in parte, dai signori Fxxxxxxx Gxxxxx, Fxxxxxxx Sxxxxxxx et Sxxxxx Cxxxxxx, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paolo OSELLA di Carmagnola in data 19 luglio 2010, rep. n. 57828/30296, debitamente registrato e trascritto in data 18 agosto 2010 ai numeri 35142/22660.

Ai signori Fxxxxxxx Gxxxxxx, Fxxxxxxx Sxxxxxxxxx et Sxxxxxx Cxxxxxxx era pervenuto giusta successione legittima del signor Fxxxxxxx Axxxxx, deceduto in data 12 maggio 2009. Dichiarazione di successione registrata a Pinerolo il 27 aprile 2010 al n. 623 vol. 9990 e trascritta in data 11 giugno 2010 ai numeri 23800/15202, Accettazione tacita di eredità trascritta in data 18 agosto 2010 ai numeri 35141/22659.

Al signor Fxxxxxxx Axxxxxxx quanto sopra era pervenuto giusta atto di compravendita a rogito Notaio Luisa QUAGLINO RINAUDO di Torino in data 16 dicembre 1993, rep. n. 87264, registrato a Torino il 5 gennaio 1994 al n. 250 e trascritto in data 14 gennaio 1994 ai numeri 1317/1036.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dagli accertamenti ipotecari espletati dall'Arch. Giovanni Rosotto sulle tutte le unità immobiliari sopra descritte risultano gravare le seguenti formalità, le quali **verranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario**:

= iscrizione ipoteca volontaria iscritta in data 29 luglio 2009 ai numeri 35348/7052, a favore di Xxxxxxxxxx, di euro 860.000;

= iscrizione ipoteca giudiziale iscritta in data 19 dicembre 2016 ai numeri 50480/9080 a favore di xxxxxxxxxxx., di euro 328.000;

= iscrizione ipoteca giudiziale iscritta in data 30 agosto 2017 ai numeri 35879/6513 a favore della xxxxxxxxxxx, di euro 268.000;

= iscrizione ipoteca giudiziale iscritta in data 23 marzo 2018 ai numeri 11756/1847 a favore di Xxxxxxxxxx, di euro 62.000.

PER QUANTO CONCERNE LE TRASCRIZIONI, SI EVIDENZIANO:

= regolamento di condominio di cui all' atto a rogito Notaio OSELLA in data 22 maggio 2013, rep. n. 65829/36310, debitamente registrato e trascritto in data 18 giugno 2013 ai numeri 22073/16001;

= convenzione edilizia di cui all' atto a rogito Notaio OSELLA in data 30 marzo 2009, rep. n. 53477/26916, debitamente registrato e trascritto in data 28 aprile 2009 ai numeri 18986/12413

della predetta convenzione si intendono qui richiamati tutti i patti e le convenzioni in questa contenute.

Per qualsiasi informazione si prega di prendere contatto con il Commissario Liquidatore.

Modalità di presentazione delle offerte e delle cauzioni

La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA ASINCRONA TELEMATICA** (possibilità di ricezione offerte esclusivamente in via telematica, ex art. 24 D.M. 32/2015).

OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 19/09/2024** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta telematica 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.

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta devono essere in possesso di una **casella PEC e della firma digitale o PEC per la vendita telematica** a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, www.quimmo.it.

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha **preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto**, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile. Il presentatore dovrà, altresì, allegare **un ulteriore bonifico bancario** intestato alla Liquidazione coatta amministrativa n° 323/2019 per l'importo pari al 5% del prezzo offerto, quale acconto spese e diritti di gara e oneri di trasferimento posti integralmente a carico dell'aggiudicatario. Il predetto importo infruttifero andrà restituito ai soggetti non aggiudicatari.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Liquidazione coatta amministrativa n° 323/2019 (IBAN: IT 59 G 06305 46480 000250114805) con la seguente causale: **numero della procedura, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto**, se sono posti in vendita più lotti, nonché un "nome di fantasia".

Il versamento di un ulteriore somma pari al 5% del prezzo offerto si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Liquidazione coatta amministrativa n° 323/2019 (IBAN: IT 59 G 06305 46480 000250114805) con la seguente causale: **acconto spese e diritti di gara- numero della procedura, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto**.

Il versamento deve **pervenire in tempo utile** onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere **allegata alla busta telematica** contenente l'offerta. **Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.**

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve effettuare il pagamento del **bollo digitale** e quindi **firmare digitalmente** l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

1. L'offerta deve contenere i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015:

- Sono legittimati a partecipare alla Procedura di Vendita persone fisiche, italiane o straniere, enti, società o comunque soggetti, italiani od esteri, muniti di personalità giuridica secondo la legislazione del paese di appartenenza, che non si trovino in stato di liquidazione o che non siano sottoposte a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività;
- Se l'offerente è persona fisica: **il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale** (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), **la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico** (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono 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;
- se l'offerente è una società, **la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- **l'indicazione e descrizione del bene** per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (COMMISSARIO LIQUIDATORE);
- la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- **l'indicazione del prezzo** offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nel Disciplinare di gara, **unitamente all'IBAN del conto addebitato** per la cauzione cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015;
- la dichiarazione che l'offerta è **irrevocabile**;
- **l'indicazione del termine di pagamento** del prezzo che non potrà comunque essere superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120);
- l'importo versato a **titolo di cauzione**;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico/ pagamento tramite carta di credito, effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico/pagamento tramite carta di credito di cui al punto precedente;
- **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente o quello della PEC per la vendita telematica** utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazione previste dal presente bando;

2. Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata in forma di documento informatico privo di elementi attivi mediante il software messo a disposizione da parte del gestore della vendita telematica www.quimmo.it che fornirà in via automatica i dati necessari per compilare l'offerta telematica.

4. 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. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. I documenti allegati all'offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita www.quimmo.it

6. L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel presente Disciplinare di gara e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente bando (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Modalità di svolgimento della gara asincrona telematica

Sul portale www.quimmo.it, è attivo un link per richiamare il modulo web offerta telematica che permette di compilare un'offerta e di partecipare alla vendita telematica.

L'offerta pervenuta è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Abilio S.p.A. almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita: verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; verifica l'effettivo accredito dell'importo della cauzione; procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta nel portale www.quimmo.it.

Difatti l'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita sul portale www.quimmo.it è subordinata al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente, dell'offerta incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente Disciplinare di gara.

Si esclude espressamente la possibilità, prevista ex art 572 c.p.c., di fare luogo alla vendita quando il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo base.

Il **gestore della vendita telematica** www.quimmo.it, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata, indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica valida, le credenziali per l'accesso alla vendita e un **invito a connettersi** ad esso e ad accedere con le proprie credenziali. Un estratto di tale invito è trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.

In caso di un'unica offerta valida, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente**. In caso di pluralità di offerte criptate valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo** l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se off line**.

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

L'asta asincrona si svolge sul sito www.quimmo.it il **giorno 20/09/2024 dalle ore 11:00 alle ore 13:00** e avrà una durata di 2 (due) ore, salvo la presentazione di ulteriori rilanci.

Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal Abilio a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Il rilancio minimo è un importo come indicato nella descrizione dei lotti.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **quindici minuti**.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla Procedura, le aste sono soggette alla regola del "Time Extension"; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi 15 minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 15 minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente**. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo** l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se off line**.

La **gara asincrona telematica sarà dichiarata conclusa** quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

L'aggiudicazione sarà **definitiva**, e quindi **non saranno prese in considerazione** successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 108, comma 1 L.F. All'esito dell'asta il gestore della vendita telematica www.quimmo.it invierà all'aggiudicatario conferma dell'avvenuta aggiudicazione.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento.

Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

1. **Pagamenti** – Il pagamento del prezzo battuto all'asta dovrà essere effettuato entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione con bonifico bancario intestato alla **Liquidazione coatta amministrativa La Loggia società cooperativa n° 323/2019** IBAN: IT 59 G 06305 46480 000250114805.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato **l'importo dovuto per oneri tributari**. L'importo sarà comunicato dal Commissario Liquidatore a mezzo PEC, FAX o raccomandata. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione, utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal Commissario Liquidatore al momento dell'aggiudicazione inviatogli via mail all'indirizzo che dovrà essere indicato all'atto dell'aggiudicazione.

Abilio S.p.A. dispone che le proprie commissioni (oltre IVA di legge) vengano versate a mezzo bonifico bancario entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Costituisce deroga a quanto sopra il caso in cui la stipula dell'atto definitivo di compravendita venga fissata in una data precedente la scadenza dei 30 giorni suindicati, in tal caso le commissioni dovranno essere saldate entro e non oltre 15 (quindici) giorni antecedenti la data dell'atto definitivo di compravendita.

Le medesime condizioni si applicheranno nei confronti di coloro che si avvarranno del leasing per l'atto pubblico di trasferimento del bene.

Il compenso spettante a abilio S.p.A. è costituito da una commissione calcolata con metodo regressivo per scaglioni sul valore di aggiudicazione.

Il complessivo valore di aggiudicazione verrà frazionato sulla base degli scaglioni (indicati nella tabella sottostante) e su ogni singola frazione del valore verrà applicata la relativa percentuale di compenso abilio S.p.A. (oltre oneri di legge).

Il compenso totale spettante a abilio S.p.A. sarà dato dalla somma dei singoli importi calcolati per ogni scaglione.

SCAGLIONE	Compenso abilio S.p.A. (oltre oneri di legge)
Oltre € 2.000.001,00	2%
Da € 500.001,00 fino a € 2.000.000,00	3%
Fino a € 500.000,00	4% con un minimo di € 500,00

2. **Stipula dell'atto di vendita**- La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, presso Il Notaio Gaia Orsini con studio in Torino, via Colombo, 1 per quanto compatibile con la normativa vigente.

3. **Informazioni e dichiarazioni** - Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Arch. Rosotto (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sito internet www.quimmio.it; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente *Disciplinare di gara* le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti del Disciplinare di gara e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale onere, qualora fosse richiesto.

4. **Regolarità urbanistica e altre disposizioni**- Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva.

L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle

vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Abilio S.p.A..

5. Cancellazione iscrizioni e trascrizioni - Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, potranno essere cancellate, a cura e spese **dell'aggiudicatario**, solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

6. Garanzie- La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e 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 anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Abilio S.p.A.. È esclusa qualsiasi responsabilità per Abilio S.p.A., per la Procedura e per la custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).

7. Spese notarili, accessorie e tributi - Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico **dell'aggiudicatario**, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni oltre all'onorario per compenso professionale pari alla tariffa oltre oneri ed accessori di Legge.

8. Sanatorie- L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

9. Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare- La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; l'importo dovuto per oneri fiscali sarà comunicato dal Commissario Liquidatore a mezzo raccomandata o PEC a seguito dell'aggiudicazione definitiva. In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal Commissario liquidatore al momento dell'aggiudicazione ed è tenuto a consegnare al Commissario liquidatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Commissario liquidatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Commissario liquidatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

10. Trasferimento della proprietà- La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Commissario liquidatore.

11. Consegna – Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi di persone e/o cose, fatti salvi quelli in precedenza specificati che risultano occupati in forza di titoli opponibili alla Procedura

12. Inadempimento dell'aggiudicatario - Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione, salvo il diritto di Abilio S.p.A. di richiedere il pagamento delle commissioni maturate, la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Disposizioni finali

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

La vendita avviene alla condizione **“visto e piaciuto nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'immobile”** con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione. La vendita è a corpo e non a misura e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari. All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara al più presto.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi e segnatamente dai liquidatori, che dalla abilio S.p.A. L'aggiudicatario rinuncia espressamente a far valere nei confronti della Procedura e di Abilio S.p.A. qualsivoglia richiesta e/o pretesa economica e/o eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all'invalidità parziale e/o integrale della vendita; s'impegna a mantenere indenne e manlevare la Procedura e Abilio S.p.A. ed i loro eventuali aventi causa da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata agli stessi da qualsivoglia soggetto terzo (pubblico o privato), relativamente al Lotto oggetto della vendita.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Disciplinare di gara*, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per l'iscrizione, la formulazione delle offerte o la partecipazione alle gare, potranno essere richiesti alla società abilio S.p.A. tramite i recapiti indicati sul portale.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile d'acquisto, contattando abilio S.p.A. con congruo anticipo per fissare un appuntamento. A tale scopo occorrerà inviare richiesta di sopralluogo utilizzando l'apposito form di richiesta nella scheda di vendita sul portale, oppure tramite il sito di pubblicità legale Portale delle Vendite Pubbliche. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare il relativo documento di riconoscimento), l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica e di proprio recapito telefonico ai quali abilio S.p.A. o la Procedura faranno pervenire risposta. La richiesta di visite all'immobile potrà pervenire anche tramite il portale delle vendite pubbliche.

Il presente avviso non costituisce in alcun modo proposta di vendita e/o offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., bensì semplice invito a partecipare cui non segue alcun obbligo a carico della società cooperativa La Loggia in liquidazione coatta amministrativa. L'invito non consolida in capo agli offerenti alcun diritto né aspettative né può far sorgere in capo a terzi diritti e corrispettivi per mediazioni e consulenze professionali.

Del presente Disciplinare di gara e Avviso di vendita è stata data pubblicità legale sul Portale delle Vendite Pubbliche, nel rispetto delle modalità e dei termini previsti dalla normativa vigente.

Torino, li 24 giugno 2024

Il Commissario Liquidatore

Dott. Matteo Rellecke Nasi

