

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE VI CIVILE

Liquidazione Giudiziale n°18/2024

Giudice Delegato: dott.ssa Maurizia GIUSTA

Curatore: dott. Alessandro CONTE

AVVISO DI VENDITA
VENDITA ASINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto Dott. Alessandro Conte, in qualità di Curatore nella procedura n°18/2024 dichiarata dal Tribunale di Torino con sentenza del 16/1/2024

premesse

- che nell'ambito della procedura sopraindicata vengono poste in vendita, ai sensi dell'art. 216 CCII, le unità immobiliari site nel comune di Carmagnola (To) Via Milanese di Coassolo n°21;
- che con provvedimento del 19/08/2024 il GD ha autorizzato la procedura di vendita ai sensi dell'art. 216 c. 2-3 CCII mediante "avviso di vendita" in riferimento alle modalità del c.p.c.;
- che con il presente regolamento si intende determinare le condizioni inderogabili alle quali dovranno attenersi gli offerenti per la formulazione delle offerte nonché i criteri che verranno adottati per la valutazione delle stesse;
- che la perizia oggetto della presente vendita si trova depositata sul sito internet pubblicitario e presso lo studio del Curatore;
- che il trasferimento della proprietà avverrà con atto di compravendita dinanzi al Notaio scelto dal Curatore con oneri, imposte, tasse e accessori ad integrale carico dell'aggiudicatario;
- che l'apertura delle buste pervenute avverrà in data **11/11/2025 ore 11.00** presso lo studio del Curatore, in Torino Corso Svizzera n°30;

Tutto quanto premesso, il Curatore

INVITA

gli interessati a presentare un'offerta irrevocabile di acquisto per il lotto unico di beni immobili attenendosi a quanto indicato nella premessa e nel seguente regolamento entro e non oltre il giorno 10/11/2025 ore 12.30:

REGOLAMENTO DI VENDITA

LOTTO UNICO: nel comune di Carmagnola (To) Via Milanese di Coassolo n°21, intero fabbricato in corso di forte ristrutturazione con ingresso dal civico n°21 (già Via Circonvallazione angolo Via Rossini n°29), e precisamente:

- al piano terra: ingresso su cortile e muri perimetrali del corpo di fabbrica della porzione abitativa e piccolo alloggio demolito ora ridotto a rustico senza copertura salvo se altre;
- al piano terra, primo, secondo: ex alloggi ridotti a volume tecnico delimitato dai muri perimetrali ridotti al grezzo a seguito di demolizione salvo se altre;

coerenze generali in un sol corpo: via pubblica a due lati, mappale 279, mappale 277 filo uro proprietà di terzi salvo se altre e come meglio definito negli atti di provenienza.

Si precisa che lo stato del compendio risulta al grezzo, fortemente demolito e senza impianti di sorta e, pertanto, il futuro aggiudicatario dovrà farsi carico di qualunque tipo di spesa per ripristinare l'organismo come meglio descritto nella concessione in essere ora sospesa dal Comune di Carmagnola in accordo ai vincoli paesaggistici e comunali ora in essere.

L'Esperto, eseguito il sopralluogo, riferisce che lo stabile compendiate l'unità immobiliare è elevato a tre piani fuori terra. Il fabbricato presenta l'accesso da passaggio carraio e pedonale mediante portone in legno non dotato di impianto citofonico. Il compendio è in condizioni critiche a seguito delle demolizioni effettuate con pregiudizio dell'integrità strutturale a seguito del trascorrere del tempo. A tal proposito si invita il futuro aggiudicatario a procedere alle necessarie verifiche prima della presentazione dell'offerta e la conseguente sistemazione e messa in sicurezza dell'intero corpo di fabbrica a seguito del trasferimento della proprietà.

La facciata è mista pietra e mattoni; le strutture verticali sono in muratura portante, gli orizzontamenti verosimilmente a voltini. Il tetto è a doppia falda con copertura in coppi, parte della copertura pericolante. Gli interni degli appartamenti, completamente demoliti, si presentano al grezzo senza serramenti di alcun tipo. Non vi sono impianti di alcun tipo a seguito della demolizione dello stabile. Stato manutentivo pessimo.

Si segnala, per quanto occorra, che dalla sovrapposizione delle mappe catastale con le fotografie aeree il mappale 276 funge da sedime per la proprietà privata di terzi e, pertanto, sarà a cura e spese del futuro aggiudicatario procedere alla verifica degli esatti confini e ridefinire, laddove necessario, i confini esatti che devono essere a filo muro del fabbricato adiacente.

Le unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati del Comune di Carmagnola come segue:

- Foglio 115, part. 503, sub. 4, Piano 1, Cat. A/4, classe 2, vani 4,5, R.C. Euro 190,57;
- Foglio 115, part. 503, sub. 107, Piano T, Cat. A/4, classe 1, vani 3,5, R.C. Euro 126,53;
- Foglio 115, part. 276, sub. 2, Piano 2, Cat. A/4, classe 2, vani 4, R.C. Euro 169,40;
- Foglio 115, part. 276, sub. 3, Piano T, Cat. A/4, classe 1, vani 2,5, R.C. Euro 90,38;
- Foglio 115, part. 276, sub. 4, Piano T, Cat. C/7, classe 1, sup 20 m, R.C. Euro 46,48;

TITOLARITÀ E PROVENIENZA: Alla data dell'apertura della procedura, l'immobile risultava per l'intero della piena proprietà in capo alla società fallita in forza di atto di compravendita a rogito notaio Alessandro ADAMI del:

- 28/06/2021, rep. 3083, racc. 1613, registrato e trascritto in data 19.07.2021 ai nn. 33207/24240;
- 07/07/2021, rep. 3135, racc. 1641 registrato e trascritto in data 19.07.2021 ai nn. 33208/24241;
- 07/07/2021, rep. 3136, racc. 1642 registrato e trascritto in data 19.07.2021 ai nn. 33267/24284.

STATO DI OCCUPAZIONE: le unità immobiliari risultano in stato di ristrutturazione e libere da persone e/o cose e in totale possesso del Curatore.

DIRITTI REALI, VINCOLI E SERVITÙ: Oltre a quanto statuito dall'atto di provenienza non gravano sull'immobile formalità vincoli, oneri, pesi, privilegi di qualsiasi genere, ipoteche e comunque, iscrizioni o trascrizioni, e trascrizioni di preliminari di contratti di cui ai numeri 1), 2), 3) et 4) dell'art. 2643 Codice Civile, che possano pregiudicare la libera disponibilità del bene.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: Dalla lettura degli atti di provenienza non si evince che il compendio sia regolato da specifico regolamento di condominio. In ogni caso si intendono validi, oltre al contenuto della regolamentazione, tutti gli obblighi e le limitazioni derivanti dalla prassi, consuetudine e codice civile a cui si fa espresso riferimento per tutte le regolamentazioni contenute.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: Dalla documentazione reperita, il bene è dotato di certificato Ape. Tuttavia a seguito della demolizione vanno intesi come non validi ed inefficaci.

CONFORMITÀ CATASTALE: A seguito degli accertamenti esperiti dal CTU sulla località nonché dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Torino - Territorio - Servizi Catastali, sezione Catasto Fabbricati, non vi è conformità dei dati catastali ai sensi del comma 14, dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010 poiché è stata messa in opera la demolizione completa delle parti interne.

ACCERTAMENTI EDILIZI: Dagli accertamenti compiuti dal CTU presso l'Archivio Edilizio della Città di Carmagnola non è stato possibile rinvenire i riferimenti della prima costruzione, chiaramente anteriore al settembre 1967, verosimilmente collocabile a circa i primi del novecento del secolo scorso. In particolare, il fabbricato è sottoposto alle seguenti concessioni edilizie: SCIA in sanatoria del 6 marzo 2020 protocollo di deposito n. 2020 - 10913; SCIA in sanatoria del 14.01.2022 protocollo n. 12276590010-13012022 per la demolizione del balcone in pietra su vano scala; CE del 16.11.2021 protocollo di deposito n. 12276590010-02112021 per Opere di rinnovamento e tinteggiatura delle facciate esterne visibili da suolo pubblico dell'immobile plurifamiliare sito in Via Milanese 21 angolo Via Rossini 9; SCIA in sanatoria del 13.10.2021 protocollo di deposito n. 12276590010- 08102021 per opere realizzate in difformità rispetto al primo accatastamento; Richiesta di autorizzazione paesaggistica per modifica posizione della

piattaforma elevatrice del 03.02.2023 protocollo di deposito n. 12276590010-02022023-1303; SCIA del 06.02.2022 protocollo di deposito n. 94087050012-06042022-1156 per Opere di manutenzione straordinaria interna ed esterna dell'immobile plurifamiliare sito in via Milanese n. 21 angolo Via Rossini n. 9; Richiesta parere preventivo alla C.L.P. per ristrutturazione dell'immobile plurifamiliare sito ad angolo tra via Milanese di Coassolo n. 21 e via Gioacchino Rossini n. 9 del 13.07.2021 protocollo di deposito n. 12276590010- 09072021-0957;

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione del bene immobile sopraindicato, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, ecc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende per integralmente richiamata e trascritta e visionabile sui siti.

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto

- 1) LOTTO UNICO - prezzo base: ***Euro 135.000,00 Euro (centotrentacinquemila/00);***
offerta minima: ***Euro 101.250,00 Euro (centounomiladuecentocinquanta/00);***
rilancio minimo in caso di gara: ***Euro 1.000 (mille/00);***
- 2) termine per il deposito delle offerte telematiche: **entro il 10/11/2025 ore 12.30** esclusivamente in via telematica mediante il Portale delle Vendite Pubbliche;
- 3) data ora per l'apertura delle buste (telematiche) e disamina di eventuali offerte pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita avverrà il giorno **11/11/2025 alle ore 11,00** dal portale accedendo con la propria area riservata;
- 4) inizio della gara competitiva: **inizio 11/11/2025 alle ore 11,00 – fine 14/11/2025 ore 11,00 (durata 3 giorni)** salvo auto-estensione;
- 5) udienza di aggiudicazione del lotto avverrà il giorno **14/11/2025 ore 11,00** dal portale accedendo con la propria area riservata;
- 6) IBAN CAUZIONE: IT39L0883301000000000010429;
- 7) Gestore della Vendita: Astalegale.net (portale Spazioaste.it);

La vendita con modalità telematica avverrà con il sistema delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. e ss, alle condizioni riportate nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita del Giudice.

Ogni offerente dovrà far pervenire, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., entro le ore 12.30 del giorno 10/11/2025, offerta di acquisto. Le offerte di acquisto, anche al fine della partecipazione alla gara, dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica e redatte mediante il Modulo Web ministeriale accessibile tramite apposita funzione "GESTORE VENDITA TELEMATICA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

Dopo aver inserito i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un indirizzo di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). L'invio dell'offerta a mezzo PEC dovrà essere necessariamente effettuato entro il termine di presentazione delle offerte.

Per le modalità di compilazione dell'offerta occorrerà far riferimento al "Manuale utente" disponibile nella pagina web iniziale Modulo Web ministeriale "offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "GESTORE VENDITA TELEMATICA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

Ai fini della partecipazione alla gara, entro il termine sopra indicato, ciascun offerente dovrà far pervenire esclusivamente in via telematica, seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute nel "manuale utente" disponibile all'interno del portale, offerta di acquisto nonché la documentazione allegata.

Le offerte dovranno essere presentate per il lotto unico e contenere:

Per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza (indicare ulteriori elementi che si ritiene necessario indicare);

In caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare alla busta telematica il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la

partecipazione alla vendita, nonché (indicare ulteriori elementi che si ritiene necessario indicare); Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

In caso di partecipazione di stranieri: Se cittadino comunitario/cittadino dei paesi membri del SSE (Spazio Economico Europeo) /apolide/rifugiato politico residente da più di tre anni in Italia: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro della carta di identità valida e/o del passaporto e/o del permesso di soggiorno; Se è persona fisica straniera regolarmente soggiornante, familiare (in regola con il soggiorno) di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide, in Italia da meno di tre anni: alla domanda va allegata fotocopia fronte retro del permesso di soggiorno e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo; Se è persona fisica straniera non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente. In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto (indicare la forma che si ritiene debba avere la procura).

L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

- L'indicazione del prezzo che si intende offrire (che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto);
- La data della vendita e della procedura esecutiva cui si riferisce;
- L'indicazione circa il tempo (comunque non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione), ed il modo del pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- L'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti;
- Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato nella scheda di vendita del bene e sul presente avviso di vendita;
- La dichiarazione di aver versato la cauzione di importo non inferiore al (10% o superiore) del prezzo offerto;
- L'offerta presentata da più soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Dovrà essere versata una cauzione a garanzia dell'offerta non inferiore al (10% o superiore) del prezzo offerto mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione" all'IBAN IT39L0883301000000000010429. La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il pagamento dell'imposta di bollo (16,00 €) potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e la mancata trasmissione della documentazione entro i termini di presentazione della offerta è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con congruo anticipo.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata, da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero, la ricevuta completa di avvenuta consegna. Ai fini della tempestività del deposito rileva la data e l'ora in cui questa ricevuta viene generata.

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line".

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita Spazioaste.it invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale, per assistere all'apertura delle buste e partecipare alla eventuale gara tra gli offerenti. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

Il Curatore, all'udienza del **11/11/2025 ore 11.00** e seguenti procederà, previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità "asincrona" in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita.

Il Curatore provvederà altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. l'offerta unica è senz'altro accolta se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base mentre se il suo valore è inferiore in misura non superiore ad un quarto, non si procederà ad aggiudicazione nel caso in cui si ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita.

Nel caso di più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., a gara sulla base dell'offerta più alta. Essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "asincrona", secondo la definizione di cui all'art. 2, c.1 lett. h) del D.M. 23/02/2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno

tempestivamente comunicate dal Curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

La gara avrà inizio al termine dell'apertura delle buste e si concluderà il giorno 14/11/2025 alle ore 11.00. Durante questo periodo gli offerenti ammessi a partecipare potranno eseguire rilanci che non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00 (mille/00).

In caso di rilancio che interverrà nei 3 minuti che precedono la fine della gara, questa si riterrà automaticamente prorogata di 3 minuti. Ogni rilancio verrà comunicato dal gestore della vendita tramite PEC ed sms ai recapiti inseriti in fase di iscrizione.

Il Curatore provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, mediante bonifico bancario. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.

Alle operazioni di vendita possono assistere, oltre che gli offerenti e le parti, gli altri soggetti autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura, previa iscrizione da effettuarsi sul portale del gestore entro il termine di deposito delle offerte.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573 c.p.c., comma 3, si procederà come di seguito: Il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; A parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo del prezzo; A parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo del prezzo; A parità di termine per il versamento del saldo del prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se invece l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione a meno che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

L'offerta è inefficace: se perviene oltre il termine stabilito; se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito; se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata; se l'accredito bancario di versamento della cauzione

non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte o rechi una data valuta successiva al termine di presentazione delle offerte.

Condizioni della vendita:

Gli immobili, meglio descritti nella relazione di stima vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

Gli immobili sono venduti franchi e liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con atto notarile.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c..

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese necessarie per il trasferimento della proprietà (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, se dovuta, imposte per la trascrizione e voltura catastale). Le spese per la cancellazione delle trascrizioni, dei sequestri conservativi ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito ex art. 586 c.p.c. sono a carico dell'acquirente.

Saldo prezzo: l'aggiudicatario entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva da parte del G.D. , dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante (indicare le modalità di versamento) unitamente al fondo per le spese presumibili di trasferimento.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 ed art. 40, comma 6, Legge 47/85, con esonero di responsabilità per la procedura esecutiva.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Il presente avviso sarà pubblicato, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione dell'offerta, unitamente all'ordinanza di vendita, norma dell'art. 216, comma 5 CCII, sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), oltre che sui siti internet Astalegale.net, tribunale.torino.it e astegiudiziarie.it.

Visita dell'immobile: Si informa che gli interessati a presentare l'offerta di acquisto che la richiesta di visita del bene posto in vendita deve essere formulata tramite il Portale delle Vendite

Pubbliche accedendo alla funzione “PRENOTA VISITA IMMOBILE” e compilando i relativi campi. Essi hanno il diritto di esaminare i beni entro (quindici giorni o termine diverso stabilito dal Giudice delegato con l’ordinanza) dalla richiesta.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere presso il Curatore ai seguenti recapiti:
011/7497466 – email info@studioconteziccardi.it

Con osservanza.

Torino, 22/07/2025

Il Curatore
dott. Alessandro Conte