

PDC. n. 1/2019

AVVISO DI VENDITA

GARA COMPETITIVA SINCRONA TELEMATICA

La sottoscritta Dott.ssa Cristina Lanzo, in qualità di professionista con incarico a svolgere compiti e funzioni attribuiti agli organismi di composizione della crisi e liquidatore nella procedura a margine

PREMESSO

- che nell'ambito della procedura sopraindicata viene posta in vendita n. 1 unità immobiliare situata nel Comune di Castelnovo Don Bosco (AT), Via Don Giovanni Biancotti n.17, composto da un villino e un box auto gravato da mutuo ipotecario.

1. DATI CATASTALI

Il bene risulta iscritto a Catasto Fabbricati Comune di Castelnovo Don Bosco come segue:

foglio 9 n. 1043 sub. 3, Via Don Giovanni Biancotti n. 17, piano S1, Categoria C/6, classe 2°, consistenza m² 54, superficie catastale totale m² 57, Rendita € 89,24, identificativo dell'autorimessa e della cantina al piano interrato; **foglio 9 n. 1043 sub.4**, Via Don Giovanni Biancotti n. 17, piano S1-T-1, Categoria A/7, classe 1°, consistenza vani 9,5, superficie catastale totale m² 241, escluse aree scoperte m² 233, Rendita € 686,89, costituente parte dei locali al livello interrato, nonché la porzione abitativa ai piani terreno e primo;

- che con provvedimento del 12 giugno 2019 il G.D. ha autorizzato la procedura di vendita ai sensi dell'art. 107 comma 1 L.F. tramite procedura competitiva telematica sincrona;

- 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 entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva della vendita con atto di compravendita dinanzi al Notaio Alessandro Scilabra con studio in Torino Corso Inghilterra n. 45 scelto dal Curatore con oneri, imposte, tasse e accessori ad integrale carico dell'acquirente il cui preventivo di spesa è disponibile su richiesta;
- che l'immobile, meglio descritto nella relazione di stima viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, edilizio ed amministrativo in cui in cui si trovano l'immobile venduto ed il complesso condominiale di cui esso fa parte (ivi inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, lo stato di costruzione del compendio immobiliare e degli immobili, lo stato delle opere effettuate e da effettuarsi per il completamento del compendio immobiliare e delle unità immobiliari, gli oneri di urbanizzazione eventualmente ancora gravanti sul compendio immobiliare e/o sulle unità immobiliari, la mancata esecuzione a regola d'arte delle unità immobiliari in oggetto e del compendio immobiliare, l'eventuale mancanza di qualità e/o rispondenza a norme di legge o regolamentari delle opere e degli impianti eseguiti e la mancanza delle relative certificazioni, la eventuale presenza di cemento-amianto), senza garanzie relativamente ad eventuali vizi, anche occulti, e/o per inosservanza o non rispondenza a norme edilizie, amministrative ed urbanistiche, o per assenza del certificato di agibilità, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive (sia apparenti che non apparenti), come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, annessi e connessi, diritti di prelievo d'acqua, il tutto con la clausola del "visto e piaciuto, rimossa ogni eccezione, senza alcuna garanzia sull'esistenza e

consistenza dei beni, anche se indicati in documenti allegati al Bando di Vendita e/o in perizie redatte dal Perito incaricato dalla Procedura, sotto l'osservanza dei citati titoli di provenienza e di tutti gli atti in essi richiamati, delle convenzioni edilizie e dei regolamenti di condominio, e con ogni rischio e onere ad esclusivo carico dell'Aggiudicatario/Acquirente, con espressa manleva della società in Procedura e/o di tutti gli Organi della Procedura e/o periti e/o consulenti in proposito.

Restano conseguentemente esclusi i rimedi di cui agli artt. 1479, 1480, 1481 e 1482 c.c., la garanzia per evizione totale o parziale di cui agli artt. 1483, 1484, 1486, 1488 c.c., la risoluzione e la riduzione di cui all'art. 1489 c.c.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima e successiva relazione integrativa del geom. Michele Gregorio depositata in Cancelleria, che espressamente viene richiamata in ogni sua parte. Tutto quanto premesso è considerato, il Curatore

INVITA

gli interessati a presentare un'offerta irrevocabile di acquisto per il lotto unico del bene immobile tramite la piattaforma www.spazioaste.it, attenendosi a quanto indicato nella premessa e nel seguente regolamento entro e non oltre il giorno **8 GENNAIO 2026 ore 12,30:**

REGOLAMENTO DI VENDITA

LOTTO UNICO:

- n. 1 unità immobiliare situata nel Comune di Castelnuovo Don Bosco (AT), Via Don Giovanni Biancotti n.17.

Il tutto viene di seguito meglio descritto:

Edificio a carattere residenziale di recente realizzazione, compreso in un più ampio insediamento composto da villette unifamiliari indipendenti. Il complesso è sito a ridosso del concentrico, a sud-est del territorio del Comune di Castelnuovo Don Bosco. L'edificio, del tipo isolato, si eleva a due piani fuori terra, dei quali uno mansardato, comprendenti spazi abitativi, oltre un livello interrato composto da locali accessori; è

caratterizzato da due porticati posti lungo i fronti est e sud. Il tutto insiste su area di pertinenza esclusiva completamente recintata, sistemata a cortile e giardino. L'area scoperta è suddivisa in due zone a quote differenti;

quella direttamente circostante l'abitazione è sistemata a marciapiede connessa al giardino; la zona a livello dell'interrato, che dà accesso all'autorimessa, è adibita a cortile con piano calpestabile in autobloccanti. Il lotto è delimitato da recinzione composta da zoccolo in cemento con sovrastante cancellata in ferro o rete plastificata lungo i due lati confinanti con aree di terzi sono piantumate siepi sempreverdi.

Il complesso di villette è raggiungibile dalla Strada Provinciale n. 17, che collega il centro del paese alle frazioni, dalla quale si dirama la Via Aldo Moro, connessa alla Via Don Biancotti, a sua volta collegata alla strada privata. Da essa la villetta trae accesso attraverso un cancello carraio collegato al cortile al piano interrato, oltre che da un cancello pedonale. Quest'ultimo, attraverso una scala, adduce al porticato, sul quale si apre il portoncino di ingresso al piano terreno. I livelli sono inoltre collegati da scala interna.

L'edificio presenta struttura portante in cemento armato, orizzontamenti di tipo misto, pareti contro terra in cemento e tamponamenti/tramezzi in laterizio. Il tetto è composto da due porzioni ciascuna a due falde con struttura in legno e manto in coppi, con canali di gronda e pluviali in lamiera, al pari dei porticati, questi ultimi sostenuti da pilastri in mattoni a vista. Le facciate sono principalmente rifinite ad intonaco tinteggiato; al piano interrato sono presenti porzioni e setti in mattoni a vista.

- Al piano interrato: autorimessa, cantina, vano scala e disimpegno lavanderia-bagno, tavernetta, centrale termica.
- Al piano terreno: soggiorno, cucina, studio, disimpegno, camera, due bagni, scala di collegamento con il piano superiore e due porticati.
- Al piano primo-sottotetto: disimpegno, due camere, bagno e balcone.

Le finiture prevalenti sono costituite da pavimenti in piastrelle di monocottura, rivestimenti in ceramica in cucina e nei bagni, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti in legno con vetrocamera protetti

da gelosie anch'esse in legno, aperture a bocca di lupo verso l'esterno nell'interrato, porte interne in legno ad anta piena, portoncino di ingresso blindato, portone di accesso all'autorimessa in lamiera. Tutti i bagni e la lavanderia sono dotati di lavabo, water, bidet e doccia; il bagno al piano primo-sottotetto è accessoriato anche con vasca, la lavanderia con attacco lavatrice ed ulteriore lavello.

L'edificio è dotato di impianto elettrico sottotraccia in tutti i vani, esclusa l'autorimessa al piano interrato, ove si evidenziano canalizzazioni esterne, allaccio idrico, impianto igienico-sanitario, impianto video-citofonico ed impianto di riscaldamento a pavimento, alimentato

a gas con caldaia posizionata in apposito vano con accesso dall'esterno, nonché impianto antifurto e di video-sorveglianza. Si rileva un ottimo stato d'uso e di manutenzione generale, dovuto alla recente epoca di realizzazione ed all'impiego di buoni materiali.

Superficie lorda:

- locali al piano interrato m² 141,00;
- locali al piano terreno m² 126,00;
- porticati al piano terreno m² 28,00;
- locali al piano primo-sottotetto (porzione utile) m² 77,50;
- balcone al piano primo-sottotetto m² 2,40 sommano m² 374,90;
- area scoperta esclusiva m² 462,00.

1. DATI CATASTALI

L'immobile oggetto della presente relazione risulta così censito al Catasto

Terreni del Comune di Asti al Foglio 9 i dati che seguono:

- n. 1043 sub. 3, Via Don Giovanni Biancotti n. 17, piano S1, Categoria C/6, classe 2°, consistenza m² 54, superficie catastale totale m² 57, Rendita € 89,24, identificativo dell'autorimessa e della cantina al piano interrato;
- n. 1043 sub.4, Via Don Giovanni Biancotti n. 17, piano S1-T-1, Categoria A/7, classe 1°, consistenza vani 9,5, superficie catastale totale m² 241, escluse aree scoperte m² 233, Rendita € 686,89, costituente parte dei

locali al livello interrato, nonché la porzione abitativa ai piani terreno e primo.

Il sedime sul quale il complesso sorge è descritto al Catasto Terreni al foglio 9 con il mappale n. 1043 di m² 616, accollonato in qualità di "ente urbano".

2. COERENZE

Il lotto è alle coerenze, da nord in senso orario: particelle in capo a terzi al foglio 9 nn. 856, 844, 858, 1022, 1020, 1015, 840, 855.

3. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente sul portale del Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (S.I.P.E.E.), risulta che il Geom. CONTE Massimo in data 27/04/2014 ebbe a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), avente durata di 10 anni, valido quindi sino al 26/04/2024; il sottoscritto ha pertanto contattato il Tecnico chiedendo ed ottenendo una copia firmata del documento. Da esso emerge che la porzione individuata al foglio 9 con la particella n. 1043 sub. 4 rientra in "classe C" di prestazione energetica.

4. STATO DI POSSESSO

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale libero da persone o cose ed in totale disponibilità della procedura;

5. VALORE

Al presente lotto unico è stato attribuito un valore di mercato per la piena proprietà in € **136.500,00** (euro centotrentaseimilacinquecento/00).

Il lotto ed il valore di stima comprendono ogni ragione, accessione, pertinenza onere e servitù, passaggi, accessi e proprietà condominiali, come spettanti per atti di provenienza e per consuetudine finora praticata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente il bene si trova.

Non verrà applicata offerta minima.

6. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Non presente. Si segnala l'esistenza di scrittura privata non opponibile ai terzi relativa alla regolamentazione dei cancelli insistenti la strada condivisa per accedere alla proprietà.

7. ASPETTI EDILIZI

L'insediamento edilizio del quale il fabbricato costituisce parte è stato realizzato in epoca recente in attuazione ad atto di Convenzione Edilizia a rogito del Notaio MUSSO Luigi in data 02/03/2005 (rep. 72255/31889), trascritta ad Asti il 17/03/2005, reg. gen. 2476-2477, reg. part. 1575-1576, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 31/03/2004. Attraverso l'atto in esame, stipulato tra il COMUNE DI CASTELNUOVO DON BOSCO e diversi soggetti, <omissis>, si sono regolate le modalità di intervento, le volumetrie, le unità risultanti, le opere di urbanizzazione, il valore ed il corrispettivo della cessione, nonché, più in generale, l'intera sfera dei rapporti tra l'ente pubblico concedente ed il soggetto privato realizzatore. La Convenzione prevedeva una validità di 10 anni dalla data di stipula, entro i quali i proponenti hanno avuto l'obbligo di assolvere a tutti gli impegni assunti; la medesima deve pertanto considerarsi scaduta nei termini.

In forza dell'anzidetta Convenzione Edilizia sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie, reperite in copia presso il Comune di Castelnuovo Don Bosco:

a) Denuncia d'Inizio Attività n. 31/2007, richiesta in data 18/04/2007 prot. n. 3007, per la costruzione di edificio di civile abitazione unifamiliare in conformità al S.U.E. 3PE.a – Lotto L2, di cui alla Convenzione Edilizia stipulata il 02/03/2005.

b) Denuncia d'Inizio Attività n. 61/2008, richiesta in data 30/07/2008 prot. n. 5665, per variante alla D.I.A. n. 31/07 del 18/04/2007 – S.U.E. 3PE.a Lotto L2. Le opere riguardavano modifiche alle tramezzature, alle aperture e alle bocche di lupo, il posizionamento dei pilastri del porticato est, di parte della recinzione, nonché modifiche alla conformazione della scala esterna.

c) Denuncia d'Inizio Attività n. 36/2010, richiesta in data 20/05/2010 prot. n. 4370, per il recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi della legge regionale n. 21 del 06/08/1998 in S.U.E.3PE.a Lotto 2. La pratica è corredata dalla comunicazione di inizio lavori in data 08/07/2010, nonché di ultimazione lavori in data 04/10/2011. Dalle ricerche svolte è emerso che è stato stipulato atto notarile a rogito del Notaio MARIATTI Giorgio in data 15/10/2010 rep. 56470/25121, trascritto ad Asti il 29/10/2010 reg. gen. 10497, reg. part. 6975, avente ad oggetto la costituzione di vincolo di

indivisibilità, a favore del COMUNE DI CASTELNUOVO DON BOSCO ed a carico dei debitori, con il quale le porzioni rese abitabili (sottotetto) venivano vincolate a pertinenza all'unità immobiliare principale (piano terreno).

d) Certificato di agibilità n. 36/2010 del 11/10/2011, nel quale vengono indicate la data di inizio lavori al 28/06/2007 e di fine lavori al 04/10/2011. Alla luce dei documenti citati, presa visione delle tavole di progetto depositate presso gli uffici municipali, eseguito il confronto con la costruzione nell'attuale stato di fatto, la stessa non può ritenersi pienamente conforme alle prescrizioni urbanistico-edilizie. Il livello interrato ed il piano terreno sono conformi e corrispondono alla situazione autorizzata dalle D.I.A. n. 31/2007 e n.61/2008. Il piano primo-sottotetto risulta invece difforme al contenuto della D.I.A. 36/2010, in quanto le opere connesse al recupero del sottotetto, comprendenti tramezzature per aumentare l'altezza minima consentita di imposta del sottotetto, non sono state eseguite. Al fine di regolarizzare il sottotetto, già autorizzato nel suo recupero e vincolato con la porzione abitativa al piano terreno, è necessario presentare una pratica in sanatoria che individui e rappresenti le tramezzature da realizzare affinché il sottotetto sia adeguato dal punto di vista di abitabilità, attuare le opere, oltre che versare la sanzione in misura forfettaria.

8. FORMALITÀ DELLE QUALI DOVRÀ ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE DOPO LA VENDITA

Presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti, sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli

1) Reg. Gen. 5007, Reg. Part. 1107 del 20/04/2007.

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 512.000,00, avente durata di 30 anni, a favore della INTESA SAN PAOLO s.p.a., con sede in Torino, c.f. 00799960158

1.1) Reg. Gen. 7751, Reg. Part. 969 del 30/07/2008.

Annotazione a iscrizione per erogazione a saldo.

1.2) Reg. Gen. 10547, Reg. Part. 1263 del 12/11/2009.

Annotazione a iscrizione per surrogazione (ai sensi dell'art. 8 comma 2 della L. 40/2007), a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a., con sede in Siena, c.f. 00884060526

Attraverso l'anzidetta annotazione la BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a. subentrava alla INTESA SAN PAOLO s.p.a., estinguendo il debito in essere, surrogandosi in tutti i diritti, azioni, privilegi ed ipoteche ad essa spettanti.

2) Reg. Gen. 3570, Reg. Part. 2393 del 18/04/2011.

Trascrizione di domanda giudiziale

3) Reg. Gen. 3571, Reg. Part. 2394 del 18/04/2011.

Trascrizione di domanda giudiziale riguardante l'accertamento e la dichiarazione dell'inesistenza di qualsivoglia servitù e diritto di passaggio sul bene anzidetto, colpendo pertanto immobili estranei alla presente procedura.

9. PUBBLICITÀ

Almeno 60 gg prima della vendita competitiva sul Portale Vendite Pubbliche, Astalegale.net e sul sito del Tribunale di Torino.

10. MODALITÀ DI VENDITA

Competitiva Telematica Sincrona.

In caso di asta deserta il prezzo base di vendita della 2° e 3° asta sarà ridotto per ognuna del 25% rispetto al prezzo dell'ultimo esperimento di vendita andato deserto. Alla 4° asta il prezzo di vendita sarà ribassato fino al limite della metà rispetto a quello dell'ultimo esperimento. Il saldo prezzo di aggiudicazione non potrà essere versato in forma rateale ma entro la data dell'atto di trasferimento della proprietà che dovrà essere sottoscritto con atto pubblico entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione, tramite atto pubblico presso Notaio Alessandro Scilabra, con studio in Torino, Corso Inghilterra n. 45, scelto dalla procedura.

Saranno a completo carico dell'aggiudicatario le spese di vendita imposte e tasse di trasferimento.

Resteranno a carico della procedura le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli iscritte sugli immobili.

Qualora nel termine sopra indicato non venga saldato il prezzo e sottoscritto il contratto di vendita, la Procedura riterrà l'aggiudicatario decaduto da ogni diritto al trasferimento dell'azienda di cui al presente bando, con

conseguente possibilità per la Procedura di incamerare le somme già incassate e fatto salvo il risarcimento del maggiore danno.

L'annuncio e la ricezione delle eventuali proposte irrevocabili di acquisto non comporteranno alcun obbligo a carico della Procedura, né alcun impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti, né alcun diritto provvisorio a qualsiasi titolo (mediazione o consulenza) in favore di terzi.

Rimane impregiudicata la facoltà del curatore, prevista dall'art. 107 co. 6 L.F. di sospendere la vendita ove pervenga, nei 10 giorni successivi, decorrenti dalla data del verbale di aggiudicazione provvisoria, offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo risultante a seguito dell'aggiudicazione provvisoria, unitamente ad assegno circolare pari al 10% dell'importo offerto.

L'esito del procedimento di scelta dell'aggiudicatario sarà oggetto di immediata informativa al Giudice e potrà essere considerato definitivo soltanto successivamente allo spirare del termine di cui all'art. 108 L.F., e cioè trascorsi dieci giorni dal deposito dell'informativa. Spirato tale termine il curatore procederà a comunicare all'aggiudicatario che la vendita è da considerarsi definitiva, rendendosi così necessario procedere tempestivamente alla stipula del contratto di vendita.

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 del bene, 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 competitiva:

1) **LOTTO UNICO**

prezzo base: Euro 136.500,00 (centotrentaseimilacinquecento/00);

NON TROVA APPLICAZIONE L'ART. 571 Comma 2 C.P.C.

rilancio minimo in caso di gara: Euro 2.000,00 (duemila/00);

- termine per il deposito delle offerte telematiche:
entro l'8 **GENNAIO 2026 ore 12,30** esclusivamente in via telematica mediante il Portale delle Vendite Pubbliche;
- l'apertura delle buste (telematiche) e la disamina di eventuali offerte pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita competitiva, avverrà il giorno **9 GENNAIO 2026 alle ore 12,00** tramite il portale www.spazioaste.it;
- inizio eventuale gara competitiva in presenza di più offerte: **9 GENNAIO 2026** al termine dell'apertura delle buste telematiche **secondo l'ordine delle offerte pervenute.**
- IBAN CAUZIONE: IT-12/X/08833/01002/000190101900 intestato a PROC.N. 1943/2016 VG;
- Gestore della Vendita: **Astalegale.net (portale www.spazioaste.it);**

Ogni offerente dovrà far pervenire entro le **ore 12,30** del giorno **8 GENNAIO 2026**, 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 indicato dal numero e contenere:

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

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.

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;

L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

- L'indicazione del prezzo che si intende offrire;

- La data della vendita e della procedura 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;
- Fotocopia carta di identità e codice fiscale;
- Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura indicato sul presente avviso di vendita;
- 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% del prezzo offerto mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione" all'IBAN IT12X0883301002000190101900.

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, 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.

L'offerta è inefficace: se perviene oltre il termine stabilito; se è inferiore al prezzo base 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.

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 **9 GENNAIO 2026 ore 12,00** procederà, previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità "sincrona" in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita secondo l'ordine numerico dei lotti e sarà esclusiva responsabilità degli interessati accertarsi di essere collegati nella stanza telematica al momento dell'apertura della gara per il lotto di loro interesse.

L'esito del procedimento di scelta dell'aggiudicatario sarà oggetto di immediata informativa al Giudice e potrà essere considerato definitivo soltanto successivamente allo spirare del termine di cui all'art. 108 L.F., e cioè trascorsi dieci giorni dal deposito dell'informativa fatte salve le previsioni di cui all'art. 107 co. 6 LF.

Spirato tale termine il curatore procederà a comunicare all'aggiudicatario che la vendita è da considerarsi definitiva, rendendosi così necessario procedere tempestivamente alla stipula del contratto di vendita.

Nel caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta. Essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "sincrona", 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.

Nel caso di più offerte valide si svolgerà, tra tutti gli offerenti validi, una contestuale gara a rilancio sull'offerta migliore ricevuta. Le condizioni di gara saranno determinate dal Curatore, viste le offerte pervenute. Sarà individuato quale contraente chi avrà effettuato il rilancio più alto, al termine della gara. Se la gara non avrà luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Curatore sceglierà il miglior offerente sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- 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 nel deposito dell'offerta.

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.

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 dalla richiesta.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere presso il Curatore ai seguenti recapiti: 011/ 437.30.60 – email: c.lanzo@studiolanzo.com
Con osservanza.

Torino, 24 ottobre 2025



Il Curatore

Dott.ssa Cristina Lanzo



