

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione sesta civile procedure concorsuali

Liquidazione Controllata n. 11/2023

Giudice Dottorressa Carlotta Pittaluga

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA DI BENI IMMOBILI

EX ART. 216 C.C.I.I.

La sottoscritta Dott.ssa Rosa Daniela Rendine, con studio a Torino in via Stefano Clemente n. 7, tel. 011505747 - 0112452984, PEC rosadaniela.rendine@legalmail.it, nominata liquidatore nella procedura di liquidazione controllata n. R.G. 11/2023 con Sentenza in data 09.02.2023,

ORDINA

LA VENDITA MEDIANTE GARA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA della piena proprietà, tramite la piattaforma del gestore della vendita ASTALEGALE.NET S.P.A., del seguente:

LOTTO UNICO

Nel comune di TORINO (TO) - al civico n.103 di via Massena (quartiere **Crocetta**) in stabile degli anni Trenta di complessivi sei piani fuori terra:

1) Al piano quarto, (5° f.t.) appartamento di mq 417 su due livelli e terrazzo agibile a copertura. L'appartamento è collegato da scala interna al piano superiore e con altra scala interna si accede al terrazzo posto all'ultimo piano dell'edificio.

L'appartamento molto vasto è composto da un ampio soggiorno, una grande cucina attrezzata con forno a legna e ripiani in muratura, più camere e più bagni.

2) Al piano interrato tre cantine con accesso indipendente dal corridoio comune condominiale. (tot. MQ. 6,50)

I beni si estendono su due scale del palazzo e possono essere frazionati.

Coerenze porzione appartamento quarto piano: altra proprietà stesso stabile, vano scala comune a due lati, corte, vano scala comune a tre lati, altra proprietà altro stabile, via Massena.

Coerenze porzione appartamento quinto piano: altra proprietà stesso stabile a due lati, altra proprietà altro stabile, corte, altra proprietà altro stabile, via Massena.

Coerenze terrazzo: altra proprietà altro stabile, corte, altra proprietà altro stabile, tetto.

Coerenze cantine. prima: vano scala, sottosuolo cortile, altra proprietà, corridoio comune. seconda: corridoio comune a tre lati, altra proprietà. terza: altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà, e sottosuolo di via Massena.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

FOGLIO 1349 - PARTICELLA 191 - SUB 34 - Z.C. 1 - CAT. A/1 - CL.4 -
CONSISTENZA N. 17 VANI - R.C. € 5.531,25

Situazione edilizia e catastale

I beni evidenziano alcune difformità di criticità media e bassa.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di stima in data 07.09.2020 del geom.

Luigi Giacone e successiva integrazione del 24.06.2022.

Gli immobili sono occupati dal debitore e dal coniuge.

Non ci sono titoli opponibili all'aggiudicatario.

I beni vengono venduti in un unico lotto.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

Il valore attribuito ai beni dal perito estimatore del Tribunale di Torino è di € 996.165,00 pari a € 2.350,00 per metro quadrato.

I beni vengono posti in vendita al **PREZZO BASE** di € **750.000,00**
(settecentocinquanta mila virgola zero zero) con **offerta minima** (ex

art. 216 co.7) di € **562.500,00** (cinquecento sessanta duemila
cinquecento virgola zero zero)

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 5.000,00 (cinque mila virgola zero
zero)

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore **12.00** del giorno
2 febbraio 2026

DATA, ORA E LUOGO E INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni
di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o
al Giudice dell'esecuzione avverranno a cura del Liquidatore presso il
proprio studio in **10143 - TORINO - VIA STEFANO CLEMENTE N. 7**

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno nel
giorno **3 febbraio 2026 alle ore 15.00.**

IBAN C/C PER IL DEPOSITO DELLA CAUZIONE

Il conto corrente della procedura "R.G. 11 DEL 2023" è intrattenuto con
la CARIPARMA AG. 14 di Torino, il codice IBAN sul quale far pervenire il
bonifico della cauzione è il seguente:

IT 88 W 06230 01013 0000 47 217 623

BONIFICO DIRETTO SENZA INDICAZIONE DEL NUMERO DELLA PROCEDURA

IL GESTORE DELLA PRESENTE VENDITA TELEMATICA E' ASTALEGALE NET SPA

TERMINE DELLE OPERAZIONI DI VENDITA IN CASO DI GARA:

6 febbraio 2026 ore 15.00 salvo auto-estensione.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

CHI PUÒ PARTECIPARE. Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla
vendita. Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di

nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa" e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale. Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

Offerte plurisoggettive: 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 ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice avverranno, alla presenza delle parti, a cura del Liquidatore, **dr.ssa Rosa Daniela Rendine**, al seguente indirizzo: **TORINO - VIA STEFANO CLEMENTE N. 7 TEL. 0112452984 - 011505747 - CELL. 335 529 75 05**

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; L'offerta, pertanto, si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12:00 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo PEC di trasmissione dell'offerta.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base dell'avviso) deve essere versata

tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, presso CARIPARMA AG. 14 TORINO -

IBAN: IT 88 W 06230 01013 0000 47 217 623

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell'offerta.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica.

Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

ASSISTENZA E INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza tecnica l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net o al call center al numero 848.780.013.

Negli orari di apertura dello Sportello Informativo Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Torino (martedì mercoledì e giovedì dalle 10:00 alle 13:00) sarà possibile ricevere supporto tecnico e informativo per la compilazione e predisposizione dei documenti necessari per partecipare ad una gara telematica; per ricevere informazioni relative alla partecipazione alle operazioni di vendita telematica e all'uso delle piattaforme.

MODALITA' DELLA VENDITA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita (www.spazioaste.it) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal Professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, **avrà inizio il giorno 3 febbraio 2026 alle ore 15.00 e terminerà il giorno 6 febbraio 2026 alle ore 15.00**; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via **automaticamente di tre minuti** decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione).

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Si reputa tuttavia opportuno precisare che, se l'offerta più alta è in ogni caso inferiore al prezzo base, in presenza di istanza di assegnazione formulata da un creditore, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene sarà assegnato al creditore.

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

All'esito della gara telematica si procederà all'aggiudicazione definitiva all'udienza fissata al **6 febbraio 2026 alle ore 15.00** e successive.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione OVVERO NEI TERMINI DALLO STESSO INDICATI NELL'OFFERTA.

Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dall'aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione.

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

È esclusa la possibilità di formulare offerte migliorative successive all'aggiudicazione.

TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' DEL LOTTO

Il trasferimento della proprietà del lotto unico avverrà mediante atto notarile, presso il Notaio a scelta dell'aggiudicatario, da stipularsi immediatamente dopo il versamento dell'intero prezzo con costi e oneri in capo all'aggiudicatario.

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

Tutte le informazioni relative all'immobile posto in vendita sono reperibili senza spese presso lo studio del Liquidatore.

CUSTODIA

La custodia dei beni è affidata al Liquidatore, dr.ssa Rosa Daniela Rendine, contattabile ai seguenti recapiti:
daniela.rendine@studiorendine.com; telefono 0112452984 - 011505747.

Il Liquidatore è a disposizione per dare informazioni sull'immobile in vendita.

Le visite dell'immobile si svolgeranno dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00 previo accordo con il custode.

N.B. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere effettuata soltanto tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.

Attualmente i beni sono occupati dal proprietario e famiglia. Saranno liberati secondo le disposizioni contenute nell'art. 560 c.c.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso di vendita viene pubblicato come segue:

1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima della vendita;

2] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte in forma integrale e per estratto unitamente alla perizia in atti sui siti internet www.astalegale.net, www.tribunale.torino.it, www.astegiudiziarie.it,

e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui relativi siti internet Casa.it, idealista.it del gruppo eBay.

DISPONE

La comparizione delle parti avanti a sé per l'udienza di apertura delle buste telematiche, al fine di esaminare le offerte pervenute, e per l'udienza di incanto al fine di dare i provvedimenti consequenziali per la prosecuzione delle operazioni qualora la vendita non abbia avuto esito positivo.

Torino, 4 dicembre 2025

Il Liquidatore

(dr.ssa Rosa Daniela Rendine)

