

TRIBUNALE DI TORINO
SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 156/2025

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta dott.ssa Laura Zucchetto con studio in Torino – Corso Galileo Ferraris n. 80 – Curatore e Delegato per le operazioni di vendita relative alla Liquidazione Giudiziale n. 156/2025 dal Giudice Delegato, Dott.ssa Carlotta Pittaluga, con provvedimento del 08/01/2026.

visti gli artt. 213 e 216 CCII,

AVVISA

che si procederà alla vendita competitiva mediante gara telematica asincrona del seguente immobile:

LOTTO UNICO

DIRITTI DISPONIBILI: PIENA PROPRIETÀ

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un corpo di fabbrica in Torino – Via Orbetello, con accesso pedonale e carraio dai civici n. 152 e 154/B a uno e due piani fuori terra oltre a parziale piano interrato, costituito da locali ad uso commerciale e artigianale, unitamente all'area esclusiva a cortile sulla quale si affacciano anche altri fabbricati non più nella disponibilità della Società (uno dei quali dotato di propria porzione di cortile esclusivo e l'altro con accesso dal cortile comune con servitù di passaggio) così composto:

- piano terreno (1° f.t.): un corpo di fabbrica composto da due locali laboratorio, un ufficio, tre locali deposito, un locale esposizione, due wc, uno spogliatoio, un disimpegno oltre a cortile esclusivo e scala di accesso al piano superiore ed inferiore;

- piano interrato: un vano ad uso cantina con scala di accesso interna;
- piano primo (2° f.t.): due locali deposito, un balcone e un wc con scala di accesso interna;

Coerenze generali: Via Orbetello, proprietà Usellin o aventi causa, proprietà [REDACTED] aventi causa e cortile ed ingresso carraio.

IDENTIFICATIVI CATASTALI E COERENZE

Gli immobili risultano censiti al N.C.E.U. di Torino:

Identificativi Catastali: Fg. 1058 (ex Foglio 33¹) particella n. 308 graffata con 309 (ex particella 357¹), sub. 1 (ex sub. 131, ex sub. 21-232²).

Dati censuari:

- categoria: D/8 (ex D/7¹)
- piano: S1-T-1 (ex T¹)
- consistenza: 5,0 vani³ (ex 4,5 vani)
- Rendita Catastale: € 6.233,93 (ex € 9.772,00¹, ex € 29.326,00²)

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla Società oggetto di Procedura in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Alfredo Restivo del 11/07/1988 rep. 176175/13551, registrato a Torino il 18/07/1988 al n. 3991 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 20/07/1988 ai nn. 25246/15529 dal Sig. [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE

Il possesso della proprietà del bene risulta in capo per la quota di 1/1 alla Società oggetto di Procedura.

¹ Variazione del 19/05/2025, Pratica n. TO0239470 in atti dal 20/05/2025 (n.239470.1/2025): ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni.

² Variazione del 08/11/2006, Pratica n. TO0467148 (n. 185791.1/2006): Frazionamento e Fusione.

³ Variazione del 03/08/2001, Pratica n. 472629 in atti dal 03/08/2001 (n. 15948.1/2001): diversa distribuzione degli spazi interni

REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA

Da ricerche effettuate dal perito presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino nonché dalla lettura dell'Atto di Compravendita, risulta come l'edificio originario sia stato edificato prima del 1° settembre 1967. Nell'Atto di Compravendita il perito segnala l'esistenza di ulteriori dettagli in merito ai seguenti ultimi titoli autorizzativi – attualmente visionabili telematicamente – che sono stati recuperati dal perito oltre a quanto reperito con apposito Accesso agli Atti:

- Autorizzazione Edilizia n. 1991 del 28/10/1988 prot. 1987-1-5584 per *“modifiche interne ed esterne, consolidamento di copertura già oggetto di condono edilizio e locale centrale termina sulla copertura”* con allegate tavole progettuali a firma Geom. Giovanni Girivetto;
- Art. 8 del D.L. 88/95 prot. 1995-9-1846 del 26/05/1995 per *“trasformazione di n. 3 finestre in vetrine di cui una con porta oltre a piccola soletta collegata ad una scaletta a realizzazione di bussola d'ingresso”* con allegate tavole progettuali a firma Geom. Giovanni Girivetto;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) in Sanatoria del 17/07/2008 prot. 2008-9-10889 per *“progetto di conservazione di opere abusive ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 (frazionamento di unità produttiva con modifiche interne ed esterne)”* con allegate tavole progettuali a firma Geom. Bartolomeo Maurizio Angelillo;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) del 04/04/2025 prot. 2025-9-1113 per *“opere di manutenzione straordinaria in edificio esistente”* con allegate tavole progettuali a firma Arch. Antonio Cacciola.

Il perito nel proprio elaborato specifica inoltre quanto segue: “lo stato di fatto dell'immobile non corrisponde alla Planimetria Catastale del 03/08/2001 e all'ultimo elaborato grafico progettuale, con conseguente difformità edilizia/urbanistica e catastale per lievissime incongruenze concernenti la tettoia che non modificano la Rendita Catastale del bene. A seguito di appositi Accessi agli Atti si osserva come non sia stata

rinvenuta (comprensibilmente data la distanza temporale) una pratica di autorizzazione alla costruzione della tettoia, sebbene la stessa appaia già disegnata – seppur con superficie leggermente differente da quella attuale – nella Licenza Edilizia n. 2530 del 17/11/1959 prot. 1959-1-20342, nell’Autorizzazione Edilizia n. 1191 del 15/12/1987 prot. 1987-1-5584 e nella D.L. 88/95 art. 8 prot. 1995-9-1846. Altresì, si evidenzia come la stessa compaia negli elaborati grafici progettuali, anche se in maniera non conforme allo stato di fatto, nella DIA in Sanatoria del 17/07/2008 prot. 2008-9-10889 e nella SCIA del 04/04/2025 prot. 2025-9-1113.

In quest’ultimo caso si evidenzia una difformità riguardante una modestissima discrepanza che è inquadrabile quale mero errore grafico nella rappresentazione della larghezza della tettoia piccola in adiacenza con il fabbricato a partire dall’ingresso carraio nel cortile sia in Catasto sia nell’ultimo progetto depositato (vedasi capitolo successivo per detrazione costi).”

Si segnala l’APE 2023-110826-0086 scadenza 31/12/2025 a firma Arch. Piotto Lorenzo

Il perito nel proprio elaborato specifica inoltre che le opere abusive descritte, così come comunicato dai competenti Uffici e in accordo con l’art. 36 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380, risultano sanabili in quanto gli interventi risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento presunto della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

L’istanza di condono consentirebbe, invece, di sanare le opere in contrasto con le norme urbanistiche sottraendosi ai provvedimenti sanzionatori, a seguito di autodenuncia: si tratta, però, di un provvedimento limitato nel tempo e occorso esclusivamente nel 1985, nel 1994 e nel 2003. Dal momento che la discrepanza rilevata non modifica in maniera sostanziale le superfici, i volumi e/o la Rendita Catastale dell’immobile non si ritiene sia necessario procedere con una Sanatoria della difformità pur rimanendo il perito a disposizione del Notaio che verrà incaricato di redigere l’Atto nel caso in cui egli fosse di

parere differente (solo in tal caso verrà stimato un idoneo costo di ripristino). Pare opportuno predisporre un aggiornamento catastale (DOCFA) ad esatta rappresentazione del bene (anche in tema di indicazione della servitù pedonale e carraia gravante sul cortile a favore di proprietà di terzi) con un costo presumibile per il Professionista pari a circa € 500,00 oltre ad eventuali sanzioni/oneri di urbanizzazione/diritti da pagare qui non preventivabili. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili da parte dei competenti Uffici Pubblici. Gli importi sopra riportati debbono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che – in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario – l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire.

IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE IMMOBILE

Non essendoci un Regolamento di Condominio (nonostante la presenza di una tettoia che scavalla alla proprietà adiacente al di sopra del muro di cinta nel cortile, con ogni conseguenza in tema di manutenzione/gestione di manufatti comuni), il perito ha indicato come non vi sia nulla da rilevare in relazione a questo punto.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi dei documenti reperiti presso la competente Conservatoria dei RR. II di Torino 1 da parte del perito della procedura, sull'immobile risultano gravare le seguenti trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli:

- a) Trascrizione nn. 38902/23320 del 05.09.2025

Atto Giudiziario del Tribunale di Torino del 05/06/2025 rep. 228/2025

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza Dichiarativa dell'Apertura della Liquidazione Giudiziale

a favore: Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale

, per diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro: [REDACTED], per diritto di proprietà per la quota complessiva di 1/1;

Immobile posto nel Comune di Torino e così censito a N.C.E.U.:

Foglio 1058, part. 308 (graffata con 309), sub. 1, catg. D/8, piano S1-T-1

b) Iscrizione nn. 25808/4693 del 25.07.1988

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Luigi Mazzucco del 20/07/1988 rep. 16911/8304

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Volontaria

Derivante da: Garanzia di Mutuo

Capitale: £ 150.000.000,00

Totale: £ 300.000.000,00

Durata: anni 7

a favore: [REDACTED], per diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro: [REDACTED], per diritto di proprietà per la quota complessiva di 1/1;

Immobile posto nel Comune di Torino e così censito a N.C.E.U.:

Foglio 33, part. 357, sub. 23, catg. D/7

c) Iscrizione nn. 25809/4694 del 25.07.1988

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Luigi Mazzucco del 20/07/1988 rep. 16911/8304

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Volontaria

Derivante da: Garanzia di Mutuo

Capitale: £ 80.000.000,00

Totale: £ 160.000.000,00

Durata: anni 7

a favore: [REDACTED], per diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro: Mediocredito Piemontese con sede in Torino, per diritto di proprietà per la quota

complessiva di 1/1;

Immobile posto nel Comune di Torino e così censito a N.C.E.U.:

Foglio 33, part. 357, sub. 23, catg. D/7

In riferimento a quanto sopra il perito precisa come: le formalità di cui ai punti b) e c)

vanno lette di concerto dal momento che le iscrizioni ipotecarie sono state eseguite congiuntamente su due immobili – all'epoca di proprietà della [REDACTED]

(per la quota parte di bene attualmente oggetto di Procedura) e della [REDACTED]

(società non più esistente per la quota parte di bene oggi di proprietà di terzi) –

senza che vi sia una chiara distinzione degli importi nelle relative note di iscrizione (eseguite, comunque, in entrambi i casi sui vecchi dati catastali). Ad ogni modo, si tratta di formalità ormai svuotate di contenuto dato il lasso temporale trascorso sebbene mai formalmente cancellate.

Le formalità di cui sopra colpiscono solo i beni ricaduti nella liquidazione giudiziale e, pertanto, saranno da cancellare totalmente a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. L'importo per la cancellazione della trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale è di € 294,00 in misura fissa. Per l'Ipoteca Volontaria il costo di cancellazione è pari a € 35,00 in misura fissa per ciascuna formalità. Il totale complessivo ammonta, pertanto, a circa € 364,00 per le sole imposte e a cui sommare gli oneri del Professionista incaricato. Il corretto prezzo di cancellazione sarà determinato esclusivamente dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e solo dopo che è noto il prezzo di vendita, non pronosticabile in questa prima istanza.

..*

Il lotto immobiliare è venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto urbanistico, edilizio ed amministrativo in cui si trova, con annessi usi, 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, il tutto come visto e piaciuto, sotto l'osservanza del citato titolo di

provenienza, degli atti di vincolo citati e del regolamento di condominio, ove esistente.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima immobiliare del perito estimatore, Ing. Leonardo Buonaguro, che espressamente viene integralmente richiamata; l'offerente con la partecipazione alla vendita dichiara di aver preso visione della perizia estimativa relativa al lotto immobiliare oggetto di vendita e di accettare lo stesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

La procedura competitiva deve intendersi equiparata alla vendita forzata; non è, pertanto, soggetta alla normativa in tema di vizi o difformità dei cespiti oggetto di trasferimento, mancanze di qualità, anche in deroga alle disposizioni di cui alla sezione I del capo I, del titolo III del libro IV del codice civile, con la conseguenza che l'acquirente, con la partecipazione alla gara, rinuncia ad esperire qualsiasi azione nei confronti della Liquidazione Giudiziale e, in via esemplificativa, rinuncia a qualsiasi diritto per evizione, vizi, difformità, mancanze di qualità, oneri per spese di adeguamento impiantistico, anche se non risultanti dagli atti e dalle perizie della Liquidazione Giudiziale e dà atto di essere stato messo in grado di effettuare la valutazione del compendio immobiliare in maniera autonoma ed approfondita, indipendentemente dal contenuto degli atti e perizie della Liquidazione Giudiziale.

L'acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare (i) il lotto immobiliare e lo stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova (anche amministrativo e/o catastale e/o urbanistico e/o con riferimento ai procedimenti amministrativi e/o anche contenziosi e/o al suo stato occupazionale/locativo e/o allo stato di costruzione dell'immobile e/o agli oneri di urbanizzazione, ecc) per averlo autonomamente verificato; e (ii) il contenuto di perizia/dati/elenchi/informazioni e di averli condivisi e verificati a propria cura, spese e responsabilità e, pertanto, di esonerare la Liquidazione Giudiziale e/o gli Organi della Procedura e/o i consulenti della Liquidazione Giudiziale e/o i periti incaricati dalla Liquidazione Giudiziale da qualsivoglia responsabilità in merito allo stato dei beni e all'eventuale non correttezza dei dati ed informazioni contenuti nella perizia e dei

dati/elencchi/informazioni allegati al presente avviso di vendita.

Il lotto immobiliare viene trasferito nello stato di fatto e di diritto (anche ambientale ed edilizio) in cui si trova; pertanto, la vendita viene effettuata, a rischio dell'acquirente, come "visto e piaciuto" (anche in relazione a rifiuti, visibili e/o non visibili e/o eventualmente posti nel sottosuolo) e l'acquirente rinuncia a far valere, anche in futuro, nei confronti della Liquidazione Giudiziale, qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o consistenza e/o sussistenza e/o trasferibilità dell'immobile. La Liquidazione Giudiziale non assume alcuna responsabilità e/o onere in merito allo stato di fatto e di diritto (anche, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ambientale e di costruzione non completata e/o in relazione ai permessi ed autorizzazioni relativi all'Immobile) in cui l'immobile si trova e in ordine alla consistenza e/o sussistenza e/o qualità e/o cedibilità e/o inidoneità all'uso dell'immobile.

L'acquirente esonera da ogni responsabilità la Liquidazione Giudiziale per qualsivoglia vizio, con espressa esclusione da parte della Liquidazione Giudiziale di qualsivoglia garanzia per vizi e/o per evizione e/o da qualsivoglia responsabilità e per mancanza di qualità dell'immobile (e/o in ordine allo stato di costruzione dello stesso e/o dei permessi ed autorizzazioni relative all'immobile) intendendosi la Liquidazione Giudiziale liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo, anche in deroga all'art. 1494 c.c.. L'acquirente rinuncia a far valere in futuro nei confronti della Liquidazione Giudiziale qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o inidoneità dell'immobile, a qualunque causa dovuti (anche, a titolo esemplificativo e non esaustivo, sotto il profilo della normativa in materia edilizia e/o ambientale e/o di sicurezza) e/o consistenza e/o sussistenza di detti beni, diritti o rapporti.

L'acquirente assume, sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità, gli eventuali rischi connessi alla non conformità dell'immobile alle attuali prescrizioni normative e/o a

provvedimenti amministrativi (anche verso soggetti terzi ed anche verso la Pubblica Autorità), con esonero della Liquidazione Giudiziale da qualsivoglia responsabilità e con impegno a provvedere ad eventuali regolarizzazioni a propria cura, oneri e spese.

Le Parti precisano che ove necessario, sarà cura dell'acquirente sanare, a proprie spese, eventuali difformità dell'immobile e/o oneri edilizi, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente con pagamento a proprie spese degli oneri necessari, con espressa esclusione di qualsivoglia onere, costo e/o responsabilità per la Liquidazione Giudiziale anche per il caso in cui la regolarizzazione non risultasse effettuabile. Resta comunque fermo che la Liquidazione Giudiziale non assume alcuna responsabilità e/o onere sulla conformità dei beni a eventuali provvedimenti edilizio-amministrativi rilasciati e/o allo stato edilizio dell'immobile e/o agli oneri (anche di urbanizzazione e/o amministrativi) connessi.

Tutti gli eventuali oneri – ivi inclusi quelli di risanamento, edilizi, urbanizzazione, di ripristino ed adeguamento e/o messa a norma alle vigenti normative anche in tema di sicurezza – relativi all'immobile rimangono integralmente a carico dell'acquirente, senza alcun diritto di manleva/rivalsa/rimborso nei confronti della Liquidazione Giudiziale.

L'acquirente rinuncia espressamente a far valere ogni eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo, e/o al risarcimento del danno e/o alla risoluzione della vendita nei confronti della Liquidazione Giudiziale, nel caso in cui l'immobile dovesse risultare viziato o carente di qualità e/o gravato, in tutto o in parte, da diritti reali e/o personali anche di garanzia e/o di godimento di terzi o da loro eventuali aventi causa, privando o limitando, così, la parte acquirente nella disponibilità e/o nel diritto all'utilizzo pieno, esclusivo e senza oneri dell'immobile, accettando quindi l'acquirente il rischio che l'immobile (o parti di esso) possano formare oggetto di domanda di rivendicazione, separazione o restituzione e/o di contestazione e/o di domanda di trasferimento da parte di terzi (ivi inclusi i compromissari).

Restano conseguentemente esclusi rimedi di cui agli artt. 1482 c.c., la risoluzione e la

riduzione di cui all'art. 1489 c.c..

L'acquirente s'impegna a mantenere indenne e manlevare la Liquidazione Giudiziale e suoi eventuali aventi causa da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata agli stessi da qualsivoglia soggetto terzo (pubblico o privato), relativamente ai beni formanti oggetto della vendita.

La vendita viene effettuata come "visto e piaciuto" anche in relazione a eventuali rifiuti, visibili e/o non visibili (anche laddove eventualmente presenti nel sottosuolo); pertanto, l'acquirente avrà l'obbligo di procedere a suo esclusivo onere e spese (senza diritti di rivalsa nei confronti della Liquidazione Giudiziale) all'eventuale smaltimento di materiali per i quali occorra, consegnando al Curatore le prescritte certificazioni. Gli eventuali smaltimenti dovranno essere effettuati nella più scrupolosa osservanza delle norme di legge in materia e/o secondo le prescrizioni della Pubblica Autorità.

L'acquirente si impegna a richiedere eventuali autorizzazioni, nulla osta, permessi complementari che si rendessero nel caso necessari per l'immobile, in virtù di norme e/o disposizioni in materia.

**CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA
MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA**

- 1) prezzo base: euro 167.000,00
- 2) offerta minima: euro 125.000,00
- 3) rilancio minimo in caso di gara: euro 2.000,00
- 4) termine di presentazione delle offerte: **ore 12,00 del 16 novembre 2026**
- 5) IBAN per versamento cauzione: conto corrente intestato a **“Liquidazione Giudiziale n. 156/2025 Tribunale di Torino”, le cui coordinate IBAN sono: IT59R0883301000000000012926**
- 6) data, ora, luogo apertura e disamina di eventuali offerte pervenute (ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita): **ore 15,00 del 17 novembre 2026** (presso lo studio del delegato in Torino, Corso Galileo Ferraris n. 80)
- 7) data, ora, luogo ed inizio operazioni di vendita: **17 novembre 2026 al termine dell'apertura e disamina delle offerte pervenute** (presso lo studio del delegato in Torino, Corso Galileo Ferraris n. 80)
- 8) data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: **23 novembre 2026 alla stessa ora**, salva autoestensione automatica.
- 9) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Aste Giudiziarie In linea SPA (www.astetelematiche.it).

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

Qualsiasi informazione circa l'avviso di vendita, la descrizione dell'immobile, il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita, le modalità di partecipazione potrà essere richiesta al curatore (telefono 011/187.30.992 – 011/07.47.030 – studio@laurazucchetto.it).

CHI PUÒ PARTECIPARE

Persone fisiche: dovranno essere indicati 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 minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. A pena di inammissibilità, all'offerta dovrà essere allegata: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) in corso di validità e del tesserino di codice fiscale di ciascun offerente, con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta di identità elettronica.

Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. A pena di inammissibilità, all'offerta dovrà essere allegata: copia della carta d'identità del legale rappresentante (o di altro documento di riconoscimento) in corso di validità e del relativo tesserino di codice fiscale, con la precisazione che il tesserino di codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica, 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, a pena di inammissibilità, 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.

NB:

A pena di inammissibilità dell'offerta pertanto:

- 1) il presentatore non può essere soggetto diverso dall'offerente;**
- 2) 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.**

Il tutto ferma restando la necessaria produzione sempre per via telematica della documentazione a corredo dell'offerta.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara avverranno a cura del curatore presso il suo studio in Torino Corso Galileo Ferraris n. 80.

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 dell'offerente.

La procedura per la presentazione dell'offerta è, quindi, composta da distinte fasi ovvero:

1. generazione dell'offerta all'interno del PVP;
2. download dell'offerta (si vedano le precisazioni di cui infra);
3. invio dell'offerta all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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, manuale che si invita a leggere con attenzione.

Di detto manuale, si richiama in particolare l'avvertenza prevista a pagina 33 (“Allegare il file dell’offerta senza alterarne il contenuto oppure aprirlo, pena l’invalidazione del file e dell’offerta”), precisandosi che anche la ridenominazione automatica del file, causata dal reiterato download dello stesso, genera l’invalidazione del file e, quindi, dell’offerta.

Quanto a ciò si avvisa l’offerente che, nel caso in cui ad essere inviata via pec non sia la prima copia scaricata, l’utente dovrà premurarsi di eliminare le eventuali parentesi ed i numeri in esse racchiusi poiché, in caso contrario, senza comunicazione alcuna, l’offerta non verrà processata dal sistema né quindi inviata al Gestore della gara telematica ed al professionista delegato.

L’offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito.

Una volta inviata l’offerta all’indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

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 DELLE OFFERTE

L'offerta deve contenere, pena inammissibilità della stessa, ogni elemento eventualmente utile per la valutazione della convenienza dell'offerta e, in ogni caso, ai sensi dell'art. 12 del D.M. 32/2015, deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente (con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA);
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) i dati identificativi del bene per il quale è proposta;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento **non superiore a 90 (novanta) giorni a decorrere dall'aggiudicazione definitiva**;
- h) l'importo versato a titolo di cauzione;
- i) copia della contabile del versamento della cauzione;
- j) la data e l'orario del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o, in alternativa, quello della normale casella di posta elettronica certificata, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal medesimo regolamento;

n) la dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima relativa al lotto immobiliare oggetto di vendita e di accettare lo stesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

All'offerta devono essere allegati a pena di inammissibilità i seguenti documenti:

- copia del documento d'identità in corso di validità di ciascun offerente;
- copia del tesserino del codice fiscale di ciascun offerente con la precisazione che il tesserino del codice fiscale non è necessario qualora venga prodotta carta d'identità elettronica;
- copia del permesso di soggiorno in corso di validità in caso di offerta presentata da soggetto extra comunitario o, per gli stranieri non comunitari e non regolarmente residenti in Italia, l'offerente dovrà dare prova certa (con richiesta da inoltrarsi al Ministero degli Affari Esteri dello Stato italiano) della presenza di un trattato internazionale o della condizione di reciprocità tra l'Italia e il Paese di appartenenza dello straniero;
- copia del documento d'identità del legale rappresentante in caso di offerta presentata da società o da altro ente; in tal caso, copia dell'atto costitutivo o del certificato camerale o di altro documento equivalente, in corso di validità da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o dell'ente;
- copia della procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ovvero all'offerente che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale "casella di posta elettronica certificata".

I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi.

Indicazioni particolari:

- gli avvocati possono presentare offerta quali procuratori ai sensi dell'art. 571 c.p.c. oppure offerta per sé o per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c.. Si precisa fin

d'ora che nel caso di offerta quali procuratori la procura dovrà essere allegata all'offerta stessa e, nel caso di offerta per persona da nominare, all'atto della dichiarazione di nomina deve essere prodotta la procura notarile redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita), deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato alla procedura, le cui coordinate IBAN sono: IT59R0883301000000000012926.

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" e nessun'altra indicazione.

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 eventuali oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Si precisa che dovrà sussistere coincidenza tra conto corrente (IBAN) utilizzato per il versamento della cauzione e conto corrente (IBAN) sul quale verrà riaccredita la cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

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> selezionando "Pagamenti

di marche da bollo digitali” e seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l’invio dell’offerta.

La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata, unitamente all’offerta, alla pec inviata all’indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

ASSISTENZA ED INFORMAZIONI

Per ricevere assistenza l’utente potrà:

- contattare il Gestore della vendita via mail o tramite il call center ai numeri e all’indirizzo indicati sul Portale stesso del Gestore della vendita. In particolare, è possibile ricevere assistenza contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- centralino: 0586 20.141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

MODALITA’ DELLA VENDITA

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati a cura del professionista delegato **tramite la piattaforma web www.astetelematiche.it, con accesso mediante credenziali da richiedere a cura della parte medesima.**

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all’ora indicati nell’avviso, con riferimento all’udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l’area riservata del sito www.astetelematiche.it.

Nel termine temporale compreso 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” ovvero al normale indirizzo di “posta elettronica certificata” utilizzato per presentare l’offerta, le credenziali di accesso al Portale del

gestore della vendita (**Aste Giudiziarie In linea SPA**) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

All'udienza il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare, l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e, accertata e valutata l'ammissibilità e regolarità delle offerte, dichiarerà aperta la gara. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di unica offerta valida si procederà 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 sede di gara, viste le offerte pervenute.

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà quindi inizio il giorno 17 novembre 2026 al termine dell'apertura e disamina delle offerte pervenute e terminerà il giorno 23 novembre 2026 alla stessa ora; 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 acquirente provvisorio del bene. 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 che verrà comunicata a mezzo pec dal Curatore all'acquirente.

L'acquirente dovrà versare il saldo prezzo entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva o entro il più breve termine indicato nell'offerta. Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 90 giorni dall'aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Ai sensi dell'art. 216 comma 9 CCII, il Curatore informerà il Giudice Delegato e il Comitato dei Creditori, qualora costituito, dell'esito della procedura di vendita entro cinque giorni dalla sua conclusione mediante deposito nel fascicolo informatico della documentazione relativa alla vendita.

Resta in ogni caso impregiudicato il diritto della Liquidazione Giudiziale e/o del Giudice Delegato e/o degli Organi della Procedura di eventualmente sospendere la vendita, anche ai sensi dell'art. 217 CCII.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva o entro il più breve termine indicato nell'offerta, dedotta la cauzione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Liquidazione Giudiziale n. 156/2025 - Tribunale di Torino".

Il trasferimento della proprietà dell'immobile aggiudicato avverrà mediante atto notarile con oneri integralmente a carico dell'acquirente, da effettuarsi contestualmente o successivamente al versamento del saldo prezzo.

Il notaio designato per la stipula dell'atto di trasferimento nonché per tutti gli adempimenti successivi è il notaio dott.ssa Caterina Bima sito in Torino, Corso Duca degli Abruzzi n. 16.

Gli oneri fiscali e le spese tutte di vendita in generale, sono definitivamente a carico dell'acquirente, ivi comprese a titolo esemplificativo onorari notarili, atto di compravendita, registrazione, trascrizione, voltura, imposte e cancellazione formalità. La

vendita sarà assoggettata alle imposte previste dalle normative fiscali di legge. Anche tutti gli oneri di vendita dovranno essere versati contestualmente al rogito dell'atto pubblico di trasferimento del bene aggiudicato mediante assegni circolari non trasferibili.

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

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e/o degli oneri di vendita, comporterà la decadenza dal diritto al trasferimento e la perdita della cauzione, oltre al risarcimento del maggior danno alla procedura, fin d'ora quantificato nella differenza tra il minor prezzo ricavato da successivo esperimento di vendita e l'importo del prezzo non depositato.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche.

L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati").

CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia al Curatore, Dott.ssa Laura Zucchetto, telefono 011/187.30.992 – 011/07.47.030 – studio@laurazucchetto.it. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il curatore per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile posto in vendita.

N.B. La richiesta di visita dell'immobile dovrà essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con

l'inserimento dei dati richiesti.

PUBBLICITÀ

La pubblicità del presente avviso dovrà essere effettuata, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche, come per legge:

- almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso integrale, del suo estratto e della relazione peritale, sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it e www.tribunale.torino.it.

Torino, 22/09/2026

Dott.ssa Laura Zucchetto

