

TRIBUNALE DI TORINO
SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 177/2024

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. 177/2024 dal Giudice Delegato, Dott.ssa Carlotta Pittaluga, con provvedimento del 15/05/2025,
visti gli artt. 213 e 216 CCII

AVVISA

che si procederà alla vendita competitiva mediante gara telematica asincrona dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

DIRITTI DISPONIBILI: PIENA PROPRIETÀ

DESCRIZIONE

Nel comune di Torino – Strada del Drosso n. 128/23:

- Piena proprietà di unità immobiliare facente parte di un complesso industriale, sito in TORINO, con accesso dal civico n. 128 interno 23 di Strada del Drosso, insistente su appezzamento di terreno in mappa C.T. al Fg. 1473 mappale n. 14.

Nel trasferimento saranno, inoltre, comprese le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali per legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi tali ed indivisibili tra tutti i proprietari del comprensorio, sebbene non sia stato possibile per lo scrivente reperire copia di un regolamento trascritto.

La vendita avverrà con tutti gli annessi e connessi usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile

in oggetto attualmente si trova.

IDENTIFICATIVI CATASTALI E COERENZE

I locali si trovano individuati e censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, nel distretto censuario del Comune di Torino, come segue (vedasi visura allegata al n. 2 della perizia di stima):

- E.g. 1473 n. 14 sub. 5, Strada del Drosso n. 128/23, Piano T-1, Cat. D/8, R.C. € 7.080,00.

L'unità immobiliare, con riferimento al titolo di provenienza (di cui all'allegato n. 4 della perizia di stima), è posta in senso orario alle seguenti coerenze:

"strada del Drosso, cortile, proprietà [REDACTED]".

PROVENIENZA

L'immobile è attualmente di proprietà della società:

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà,

alla quale è pervenuta in virtù del seguente atto:

- 16.03.2017: atto di compravendita a rogito Notaio MISTRETTA Mario rep. 109295/41994 (allegato n. 4 della perizia di stima), trascritto presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 in data 12.04.2017 nn. rp./rg. 10148/14595, con il quale la società [REDACTED], vendette e trasferì alla società "[REDACTED]", che accettò ed acquistò la piena proprietà dell'U.I. in oggetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero da persone ed occupato da alcuni arredi ed attrezzature da ufficio, come è possibile riscontrare dalle fotografie allegate alla perizia di stima.

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

A seguito delle sessioni di accertamento effettuate dal perito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di TORINO, è emerso che la costruzione del complesso immobiliare, di cui è

parte il lotto in oggetto, venne iniziata abusivamente in data anteriore al 1° settembre 1967 in zona residenziale. Successivamente alla pratica edilizia n. 111/1956, di cui il perito non ha preso visione, è stata presentata:

- pratica edilizia prot. n. 1960 1 50133 del 15.01.1960 intestata a [REDACTED] registrata ad indirizzo “strada del Drosso 132” per la FISCALIZZAZIONE dell’ampliamento di un capannone industriale (variante alla pratica edilizia n. 111/1956), in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale del 19/10/1970 e in considerazione del fatto che l’opera era inserita in un complesso produttivo e che l’utilità della sua conservazione era prevalente rispetto alla repressione dell’irregolarità. Il fabbricato risulta fiscalizzato in data 14/11/1979 in capo alla [REDACTED].

A partire dal 1986 sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

1. pratica edilizia prot. n. 1986-1-9654 del 31.12.1986, presentata da [REDACTED], registrata all’indirizzo “Strada del DROSSO 132” - Concessione Edilizia n. 390 del 03.12.1987 per rifacimento copertura, modifiche interne e variante riduttiva in fabbricato industriale, formazione di solaio intermedio per ricavare un piano uso uffici e modifiche di facciata [*alla data della digitalizzazione non risulta presente nel fascicolo elaborato grafico indicato nel provvedimento, per cui nulla il perito può riferire nel merito*]; inizio lavori in data 02/05/1988;

2. pratica edilizia prot. n. 1986 11 34485 del 31.07.1986, presentata da [REDACTED], registrata all’indirizzo “Strada del DROSSO 132” - Concessione Edilizia in sanatoria n. 216/2000 del 03.02.2000 per conservazione delle opere edilizie consistenti in ampliamento e modifiche di facciata di edificio ad uso artigianale; lavori dichiarati realizzati nel 1971;

3. pratica edilizia prot. n. 1986 11 49588 del 29.09.1986, presentata da [REDACTED], registrata all’indirizzo “Strada del DROSSO 132” pratica di condono edilizio L. 47/85 - sanatoria per varianti di facciata, rilasciata per silenzio assenso come da verifica

dell'ufficio del 03.10.1997;

4. pratica edilizia prot. n. 1989 1 625 del 14/02/1989 Concessione Edilizia n. 655 del 19.09.1989, in variante al progetto della C.E. 390 del 03.12.1987, consistenti in modifiche interne e di facciata, con formazione di centrale termica in copertura;

5. pratica edilizia prot. n. 1998 9 14489 del 26.10.1998, presentata da [REDACTED], registrata all'indirizzo "Strada del DROSSO 128 int.46" art. 26 L 47/85 per opere interne consistenti in demolizione e costruzione di alcuni tramezzi interni per la realizzazione di nuovo ufficio e reparto fax e fotocopie;

6. pratica edilizia prot. n. 2004 9 11134 del 26.07.2004, presentata da [REDACTED] S.S., registrata all'indirizzo "Strada del DROSSO 128" D.I.A. per opere di risanamento, adeguamento igienico funzionale e modifiche interne al piano primo ed al piano terreno del mappale n. 14, con conseguente frazionamento del compendio industriale in tre lotti "A", "B" e "C";

7. pratica edilizia prot. n. 2004 9 16934 del 26.11.2004, presentata da [REDACTED] S.S., registrata all'indirizzo "Strada del DROSSO 128 int.23" D.I.A. per costruzione di tramezzi interni al piano terreno per frazionare l'unità immobiliare in due lotti "A1" e "A2";

8. pratica edilizia prot. n. 2017-21-5166 del 16-03-2017, registrata all'indirizzo "STRADA DEL DROSSO 128 int.23 piano 1", presentata da [REDACTED] nella persona del legale rappresentante [REDACTED] – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' S.C.A. di cui agli artt. 19 della L.241/90 e 24 del D.P.R. 380/2001 (relativa alla D.I.A. 2004-9-16934 IN SANATORIA ed alla D.I.A. 2004-9-11134) – S.C.A. parziale relativa ai locali ad uso ufficio al piano primo in edificio a destinazione produttiva - RILASCIATA, come da referto del 25.09.2018 e da ricevuta di pagamento della sanzione per tardiva presentazione (vedasi allegato n. 9 della perizia di stima).

Dalle ricerche effettuate dal perito (accesso atti del 03.09.2024), è emersa l'esistenza di ulteriore pratica edilizia prot. n. 2017 4 19551 del 17-10-2017, registrata all'indirizzo "STRADA DEL DROSSO 128 int. 23", ed intestata alla [REDACTED]

[REDACTED]. Dalla lettura, da parte del perito, della documentazione ricevuta, il fascicolo è stato archiviato in quanto, come si evince dalla comunicazione del 25.06.2018, la pratica è stata aperta erroneamente per segnalare problematiche relative alla realizzazione di opere strutturali di cui all'art. 69 del DPR 380/2002, mentre in realtà si trattava dell'irreperibilità del collaudo statico originario dell'immobile correlato al perfezionamento dell'iter relativo all'istanza di agibilità n. 2017-21-5166 sopracitata.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il perito della procedura, in sede di elaborato peritale rileva testualmente quanto segue:

"Con riferimento allo stato attuale, l'U.I. non presenta difformità edilizie che, come da indicazioni dell'art. 32 (variazioni essenziali) e dell'art. 33 (assenza di permesso di costruire o totale difformità) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., possono risultare ostative al trasferimento."

Dal confronto effettuato dal perito tra quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli rilasciati e quanto rilevato sono emerse tuttavia alcune difformità, come di seguito meglio precisate:

Al piano terreno,

per la variazione del quale è stata presentata DIA prot. n. 2004-9-16934 del 26.11.2004 (per frazionamento):

a. realizzazione di un ripostiglio in prossimità della scala adiacente alla cabina Enel.

Al piano primo,

per la variazione del quale è stata presentata DIA prot. n. 2004-9 11134 del 26.07.2004:

b. utilizzo di un locale come "ufficio" sebbene sia stato autorizzato come "spogliatoio" e di un locale come "camera da letto" sebbene sia autorizzato come "ufficio";

- c. demolizione di tramezzo divisorio tra il locale ripostiglio ed il locale ufficio, con conseguente ampliamento della superficie di quest'ultimo e chiusura di vano porta;
- d. erezione di tramezzi divisori negli uffici di più ampie dimensioni, così da creare cinque uffici ed un locale ripostiglio, in luogo dei due uffici autorizzati;
- e. eliminazione dell'antibagno e spostamento del vano porta per il bagno singolo ubicato al fondo del corridoio;
- f. omessa rappresentazione delle finestre e dell'uscita di sicurezza verso il lastrico solare.

Ad eccezione delle opere descritte al punto "f", che ad avviso del perito possono rientrare negli *"errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere"*, ai sensi dell'art. 34bis - Tolleranze costruttive comma 2bis del DPR 380/2001, in quanto rappresentati nelle precedenti pratiche edilizie, per gli altri interventi sopradescritti, non è stato possibile reperire un titolo edilizio amministrativo, per cui sono da considerarsi violazioni edilizie, solo in parte mantenibili.

In merito al punto "e", il perito precisa che allo stato attuale il servizio igienico comunica direttamente con il locale ufficio, utilizzato come "camera da letto" (foto n. 12 dell'allegato n.1 della perizia di stima). Mancando il necessario antibagno, l'opera contrasta con la normativa igienico-sanitaria e con il Regolamento Edilizio vigenti. Il perito specifica inoltre che occorrerà ripristinare lo stato autorizzato, o prevedere altra soluzione progettuale dove il servizio igienico in cui è presente la tazza wc non sia direttamente affacciandosi su locale in cui è prevista la presenza continuativa di persone.

Per quanto concerne le opere interne, descritte ai punti "a", "b", "c" e "d", il perito indica come potrà essere presentata, a cura e spese dell'aggiudicatario, una pratica edilizia in sanatoria per il mantenimento degli interventi eseguiti senza titolo, ovvero una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del DPR 380/2001, con corresponsione di sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00, oltre ad oneri professionali e diritti di segreteria. Occorrerà in ogni caso utilizzare i locali

secondo le destinazioni d'uso consentite, verificando che siano rispettati i requisiti igienico sanitari minimi, anche relativamente alle altezze interne ed ai rapporti aeroilluminanti.

In merito all'agibilità (pratica edilizia prot. n. 2017-21-5166 del 16-03-2017), il perito rileva come all'interno del fascicolo è stata reperita asseverazione dell'arch. CALASSO Antonio nella quale si attestava la conformità dell'opera ai progetti presentati in archivio edilizio (pratiche n. 2004-9-16934 e 2004-9-11134), sebbene siano state rilevate dal perito le modifiche sopra riportate. Alcuni interventi erano già stati realizzati nel 2017, come si evince dagli schemi grafici allegati alla S.C.A. per le dichiarazioni relative agli impianti.

CONFORMITA' PLANIMETRIA CATASTALE

Il perito ha accertato che la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale dei luoghi, in quanto è riportato un errato orientamento del simbolo del Nord (vedasi estratto di mappa catasto terreni allegato al n. 3 alla perizia di stima) e sono stati realizzati tramezzi interni che, seppur non modificano la rendita catastale, risultano ad avviso del perito rilevanti ai fini della conformità.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Con riguardo alle indagini condotte presso il SIPEE con aggiornamento al 22.10.2024 è stato possibile da parte del perito accertare che l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 2017 102564 0002, redatto in data 20 febbraio 2017 dall'Arch. Antonio Calasso, iscritto al numero 102564 elenco Certificatori Energetici Regione Piemonte. Si allega al n. 10 copia del documento, precisando che l'A.P.E. riporta la scadenza al 20.02.2027.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alle indagini effettuate dal perito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino¹, con aggiornamento al 01.11.2024, sull'immobile risultano gravare le seguenti trascrizioni e/o

iscrizioni pregiudizievoli:

a) ISCRIZIONE del 23/12/2022 - Registro Particolare 9754 Registro Generale 55746

TITOLO: ipoteca concessione amministrativa/riscossione dell'Agenzia delle Entrate
rep. 10063/11022 del 21/12/2022;

FAVORE: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, con sede in ROMA (RM),
c.f. 13756881002

CONTRO:

CAPITALE: € 383.036,08

TOTALE: € 766.072,16

OGGETTO: la formalità colpisce unicamente l'immobile oggetto di stima per cui potrà
essere cancellata totalmente dopo la vendita.

b) TRASCRIZIONE del 08/08/2024 - Registro Particolare 27192 Registro Generale
34694

TITOLO: SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE del
Tribunale di Torino rep. 177/2024 del 02.07.2024;

FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

CONTRO:

OGGETTO: la formalità colpisce unicamente l'immobile oggetto di stima per cui potrà
essere cancellata totalmente dopo la vendita.

..*

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, Arch. Silvia Simonelli, 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/elenchi/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 100.000,00
- 2) offerta minima: euro 75.000,00
- 3) rilancio minimo in caso di gara: euro 2.000,00
- 4) termine di presentazione delle offerte: **ore 12,00 del 23 novembre 2026**
- 5) IBAN per versamento cauzione: conto corrente intestato a **“Liquidazione Giudiziale n. 177/2024 Tribunale di Torino”, le cui coordinate IBAN sono: IT 81 A 08833 01000 000000012858.**
- 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 24 novembre 2026** (presso lo studio del delegato in Torino, Corso Galileo Ferraris n. 80)
- 7) data, ora, luogo ed inizio operazioni di vendita: **24 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: **30 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 delle 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:

IT 81 A 08833 01000 000000012858.

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

ristorno, 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 riaccreditata 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 24 novembre 2026 al termine dell'apertura e disamina delle offerte pervenute e terminerà il giorno 30 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 potere del Giudice Delegato su istanza di: debitore, comitato dei creditori o altri interessati – istanza da proporre nel termine di dieci giorni dal deposito della documentazione pertinente alla vendita (art. 216, comma 9 CCII) – di “impedire il perfezionamento della vendita”, cioè revocare l'aggiudicazione, “in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita possa

consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito” (art. 217 comma 1).

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. 177/2024 - 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, 18.09.2026

Il Curatore

Dott.ssa Laura Zucchetto