

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE VI CIVILE

Liquidazione Giudiziale n°18/2024

Giudice Delegato: dott.ssa Maurizia GIUSTA

Curatore: dott. Alessandro CONTE

AVVISO DI VENDITA

VENDITA ASINCRONA TELEMATICA

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

premessi

- che nell'ambito della procedura sopraindicata vengono poste in vendita, ai sensi dell'art. 216 CCII, le unità immobiliari site nel comune di Montalcino (Siena) Vicolo Ulisse Crotti n. 12;
- che con provvedimento del 16/06/2025 il GD ha autorizzato la procedura di vendita ai sensi dell'art. 216 c. 2-3 CCII mediante "avviso di vendita" in riferimento alle modalità del c.p.c.;
- che è già stata avanzata un'offerta di euro 28.000, con l'impegno che il pagamento del saldo prezzo avverrà entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva ovvero decorsi 10 giorni, in assenza di contestazioni da parte del G.d., dall'invio dell'informativa di aggiudicazione ai sensi dell'art. 216 c. 9;
- che con il presente regolamento si intende determinare le condizioni inderogabili alle quali dovranno attenersi gli offerenti per la formulazione delle offerte nonché i criteri che verranno adottati per la valutazione delle stesse;
- che la perizia oggetto della presente vendita si trova depositata sul sito internet pubblicitario e presso lo studio del Curatore;
- che il trasferimento della proprietà avverrà con atto di compravendita dinanzi al Notaio scelto dal Curatore con oneri, imposte, tasse e accessori ad integrale carico dell'aggiudicatario;
- che l'apertura delle buste pervenute avverrà in data **23/09/2025 ore 11.00** presso lo studio del Curatore, in Torino Corso Svizzera n°30 o in collegamento virtuale tramite il portale di gestione della vendita Spazioaste.it;
- che in caso di partecipazione di più offerenti verrà avviata una gara al rialzo, partendo dall'offerta più alta ricevuta, con rilanci minimi mentre in caso di assenza di offerte, si

procederà all'aggiudicazione all'offerente già pervenuto al prezzo di Euro 28.000;

Tutto quanto premesso, il Curatore

INVITA

gli interessati a presentare un'offerta irrevocabile di acquisto per il lotto unico di beni immobili attenendosi a quanto indicato nella premessa e nel seguente regolamento entro e non oltre il giorno 22/09/2025 ore 12.30:

REGOLAMENTO DI VENDITA

LOTTO UNICO: nel comune di Montalcino, località Torrenieri (SI) Vicolo Ulisse Crocchi n.12, piena proprietà di un locale facenti parte della casa elevata a due piani f.t. oltre a piano interrato e sottotetto con ingresso dal civico n. 12 di via Umberto Crocchi (catastalmente al civico n. 14), e precisamente:

- al piano primo: appartamento a civile abitazione composto da cucina – zona pranzo, disimpegno, camera, bagno e guardaroba, corredato da locale soffitta al piano sottotetto, con accesso dal bagno tramite scala interna salvo se altre; coerenze: con vano scale e w.c. condominiali, prospetto su vicolo Ulisse Crocchi, prospetto su altra viabilità comunale, altra proprietà al piano sottostante salvo se altre;

L'unità immobiliare risulta censita al catasto Fabbricati del comune di Montalcino al Foglio 46, Particella 81, subalterno 2, vicolo Ulisse Crocchi n. 14, piano 1-2, cat. A/4, zona censuaria -, classe 2, consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 54mq, Superficie Catastale escluse le aree scoperte 54mq, r.c. 216,91 euro.

Il fabbricato presenta l'accesso da passaggio pedonale mediante portone dotato di impianto citofonico. Il compendio non è provvisto di impianto ascensore, le pavimentazioni delle parti comuni sono in pietra.

L'appartamento, completamente da ristrutturare, con ingresso da portoncino in legno su vano scala, presenta pavimentazioni parte piastrelle con pareti intonacate e tinteggiate (salvo il locale bagno e cucina che risultano piastrellati). L'impianto elettrico è intubato con frutti ad incasso; le porte interne sono in tamburato. I serramenti sono di nuova generazione a taglio termico. Tuttavia si segnala che la procedura non è in possesso delle certificazioni degli impianti di nuova installazione. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo (si precisa che non è stata rinvenuta la posizione del generatore) con radiatori in metallo; l'impianto sanitario è dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia.

Stato manutentivo corrente.

Inoltre si segnala che non è stato possibili accertate se lo stabile sia collegato all'acquedotto e fognatura comunale.

Osservazione: l'atto di provenienza riporta *“Le parti danno atto che l'unità immobiliare è in cattive condizioni di manutenzione e necessita di considerevoli interventi di ristrutturazione, ciò di cui si è*

tenuto conto nella determinazione del prezzo. La parte venditrice garantisce, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 63, comma 4, delle disposizioni di attuazione del codice civile, che non vi sono oneri condominiali arretrati, né liti pendenti relative a questioni condominiali, restando comunque convenuto che restano a suo carico le spese condominiali di natura ordinaria, sino alla data odierna, oppure di natura straordinaria per lavori già effettuati, od anche ad oggi soltanto deliberati, impegnandosi essa parte venditrice a manlevare e tenere indenne la parte acquirente da ogni richiesta di pagamento".

TITOLARITÀ E PROVENIENZA: Alla data dell'apertura della procedura l'immobile risultava per l'intero della piena proprietà in capo alla societàxxxxxxx con sede a Torino (To) portante il c.f. xxxxx in forza di atto di compravendita a rogito notaio Michele TUCCARI del 28 aprile 2022, rep. 50138, racc. 12343 debitamente registrato in data 02.05.2022 al n. 4871 serie 1T e trascritto in data 03.05.2022 ai nn. 4459/3084.

STATO DI OCCUPAZIONE: le unità immobiliari risultano libere e in possesso del Curatore.

DIRITTI REALI, VINCOLI E SERVITÙ: Oltre a quanto statuito dall'atto di provenienza non gravano sull'immobile formali vincoli, oneri, pesi, privilegi di qualsiasi genere, ipoteche e comunque, iscrizioni o trascrizioni, e trascrizioni di preliminari di contratti di cui ai numeri 1), 2), 3) et 4) dell'art. 2643 Codice Civile, che possano pregiudicare la libera disponibilità salvo le disposizioni contenute negli atti di provenienza che si intendono integralmente richiamati e trascritti.

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

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: Dalla documentazione reperita il bene è dotato di certificato Ape nr 13/2014 in data 16 ottobre 2014 in classe G.

CONFORMITÀ CATASTALE: A seguito degli accertamenti esperiti sulla località nonché dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Torino - Territorio - Servizi Catastali, sezione Catasto Fabbricati, vi è conformità dei dati catastali ai sensi del comma 14, dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010.

ACCERTAMENTI EDILIZI: Dagli accertamenti compiuti dal CTU presso l'Archivio Edilizio della Città di Montalcino non è stato possibile rinvenire i riferimenti della prima costruzione, chiaramente anteriore al settembre 1967, verosimilmente collocabile a circa alla metà del novecento del secolo scorso. In particolare, il cartellino abbinato al civico 12 di vicolo Ulisse Crocchi rappresenta la seguente pratica edilizia: Concessione edilizia n. 63 in data 8 agosto 1996, pratica edilizia n. 3697/1996, e successiva concessione edilizia in variante n. 6 in data 7 gennaio 1997, pratiche

edilizie n. 3760/1996 e n. 3797/1996. In merito alla regolarità edilizia il CTU non rileva abusi edilizi particolari che ne pregiudicano la vendita salvo piccole difformità e l'utilizzo, ai fini residenziali, di porzioni di sottotetto impraticabile che dovranno tassativamente essere ripristinate a carico del futuro compratore.

SPESE CONDOMINIALI: l'unità immobiliare non dovrebbe essere soggetta a vincoli condominiali, come riferito dall'amministratore della società, ma ci si riserva di dare maggiori informazioni in merito al momento delle visite.

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

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto

- 1) LOTTO UNICO - prezzo base: **Euro 28.000 Euro (ventottomila/00);**
rilancio minimo in caso di gara: **Euro 1.000 (mille/00);**
- 2) termine per il deposito delle offerte telematiche: **entro il 22/09/2025 ore 12.30** esclusivamente in via telematica mediante il Portale delle Vendite Pubbliche;
- 3) data ora per l'apertura delle buste (telematiche) e disamina di eventuali offerte pervenute ovvero, qualora non sia pervenuta alcuna offerta, di fissazione nuova vendita avverrà il giorno **23/09/2025 alle ore 11,00** dal portale Spazioaste.it accedendo con la propria area riservata;
- 4) inizio della gara competitiva: **inizio 23/09/2025 alle ore 11,00 – fine 26/09/2025 ore 11,00 (durata 3 giorni)** salvo auto-estensione;
- 5) udienza di aggiudicazione del lotto avverrà il giorno **26/09/2025 ore 11,00** dal portale accedendo con la propria area riservata;
- 6) IBAN CAUZIONE: IT39L0883301000000000010429;
- 7) Gestore della Vendita: Astalegale.net (portale gestione vendita telematica Spazioaste.it);

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

Ogni offerente dovrà far pervenire, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., entro le ore 12.30 del giorno 22/09/2025, offerta di acquisto. Le offerte di acquisto, anche al fine della partecipazione alla gara, dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica e redatte mediante il Modulo Web ministeriale accessibile tramite apposita funzione "GESTORE VENDITA TELEMATICA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale Nazionale delle Vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

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

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

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

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

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

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

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

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

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

In caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, la procura dovrà essere conferita per atto (indicare la forma che si ritiene debba avere la procura).

L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

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

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

Il pagamento dell'imposta di bollo (16,00 €) potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale

dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

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

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

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

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

Il Curatore, all'udienza del **23/09/2025 ore 11.00** e seguenti procederà, previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità "asincrona" in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di vendita.

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

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. l'offerta unica è senz'altro accolta se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base (ovvero dell'offerta già pervenuta al Curatore).

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

La gara avrà inizio al termine dell'apertura delle buste e si concluderà il giorno 26/09/2025 alle ore 11.00. Durante questo periodo gli offerenti ammessi a partecipare potranno eseguire rilanci

che non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00 (mille/00).

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

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

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

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

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

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

Se invece l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, si procederà all'aggiudicazione all'offerente già pervenuto.

L'offerta è inefficace: se perviene oltre il termine stabilito; se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito; se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata; se l'accredito bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte o rechi una data valuta successiva al termine di presentazione delle offerte.

Condizioni della vendita:

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

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

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

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

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

L'aggiudicatario entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva da parte del G.D., dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura. Le spese presumibili di trasferimento saranno pagate in sede di atto notarile direttamente dall'aggiudicatario.

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

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

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

Visita dell'immobile: Si informa che gli interessati a presentare l'offerta di acquisto che la richiesta di visita del bene posto in vendita deve essere formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo alla funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" e compilando i relativi campi. Essi hanno il diritto di esaminare i beni entro (quindici giorni o termine diverso stabilito dal Giudice delegato con l'ordinanza) dalla richiesta.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere presso il Curatore ai seguenti recapiti:

011/7497466 – email info@studioconteziccardi.it.



Con osservanza.

Torino, 18/06/2025



Il Curatore
dott. Alessandro Conte

