

TRIBUNALE DI TORINO
SEZIONE VI CIVILE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 316/2024
GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MAURIZIA GIUSTA
CURATORE: DOTT. ANDREA ALUFFI VALLETTI

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI
TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA

Il sottoscritto dott. Andrea Aluffi Valletti, Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe
DATO ATTO

- ❑ della perizia estimativa redatta dall'ing. Leonardo Buonaguro redatta il 31/01/2025 e depositata in data 03/02/2025 in Cancelleria;
- ❑ del programma di liquidazione ex art. 213 CCII redatto dal sottoscritto Curatore, depositato in Cancelleria il 11/04/2025 ed approvato del Giudice Delegato il 15/04/2025;
- ❑ dell'esito negativo della prima procedura competitiva al prezzo base di € 110.000,00
- ❑ del provvedimento di autorizzazione del Giudice Delegato alla vendita mediante gara telematica sincrona mista tramite la piattaforma www.spazioaste.it

DISPONE LA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

che si terrà il giorno **giovedì 23 aprile 2026** alle **ore 15:00** delle seguenti unità immobiliari alle condizioni e modalità di seguito indicate

LOTTO UNICO

Piena proprietà di una porzione immobiliare ubicata nel Comune di **Torino (TO)**, **Via Sospello n. 123**, entrostante ad area di terreno pari a mq 1.670,00 al Foglio 35 numero 902 sub. a ove sorgono i tre edifici di cui due elevati a dieci piani fuori terra e uno nell'interno cortile elevato a due piani fuori terra, con fronte su Via Sospello. Più precisamente, con ingresso dal civico n. 123:

- piano secondo (3° f.t.): un alloggio composto da ingresso-disimpegno, altro disimpegno, pranzo-soggiorno con angolo cottura, doppi servizi, due camere e ripostiglio, il tutto distinto con il numero "22";
Coerenze: cortile su basso fabbricato verso proprietà [REDACTED] o aventi causa, Via Roccavione, alloggio n. 21, vano ascensore, vano scala A, pianerottolo e cortile;
- piano cantinato: un vano ad uso cantina, distinto con il numero "78";
Coerenze: cantina n. 77, corridoio comune, locale di proprietà della [REDACTED] o aventi causa, intercapedine di Via Roccavione

Dati catastali

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

Identificativi Catastali¹: **Foglio 1107 (ex Foglio 35), particella 48 (ex particella 1136), sub. 7**, categoria A/3, piano S1-2, classe 4, consistenza 5,0 vani² (ex 4,5 vani), Rendita Catastale € 916,71³

1 Variazione del 16/04/2014, Pratica n. TO0130215 in atti dal 16/04/2014 (n. 110928.1/2014): bonifica identificativo catastale.

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

3 Variazione del 22/06/1998 in atti dal 22/06/1998 (n. M02273.1/1998): diversa distribuzione degli spazi interni.

Stato di possesso

Il possesso della proprietà del bene risulta in capo – per la quota di 1/2 ciascuno e per il totale di 1/1 – ai due soci illimitatamente responsabili.

Formalità, vincoli/oneri anche di natura condominiale

Dalla relazione di perizia estimativa dell'ing. Leonardo Buonaguro si rileva che:

“... Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita, lo scrivente segnala la presenza del Regolamento di Condominio a Rogito Notaio Muzzi di Venaria (TO) del 05/04/1966 rep. 13908, debitamente registrato e che regola i rapporti tra le parti al quale integralmente si rimanda per ogni maggiore e puntuale valutazione e dettaglio del caso oltre ai divieti generali consueti richiamati nel documento stesso nonché le disposizioni previste in materia di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

4.2 VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI Per la valutazione dell'attitudine edificatoria, lo scrivente ricorda che trattandosi di unità immobiliare inserita in un Condominio non appaiono residue attitudini edificatorie del bene complessivo.

4.3 VINCOLI CONNESI CON IL CARATTERE STORICO-ARTISTICO L'edificio non risulta essere sottoposto alla tutela del d.lgs. 42/2004, già d. lgs. 490/99 art. 2 (già L. 1089/39, art. 1) e, pertanto, non è sottoposto a tali vincoli. ...”.

Regolarità edilizia/urbanistica

Dalla relazione di perizia estimativa dell'ing. Leonardo Buonaguro si rileva che:

“... Da ricerche effettuate 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 si segnala l'esistenza di ulteriori dettagli in merito ai seguenti ultimi titoli autorizzativi – attualmente visionabili telematicamente – che sono stati recuperati dallo scrivente oltre a quanto reperito con apposito Accesso agli Atti:

- *Denuncia di Inizio Attività (DIA) L. 662/96 prot. 2000-0-12597 del 13/09/2000 per “apertura finestra”;*
- *Art. 26 della L. 47/85 prot. 2000-9-18549 del 13/09/2000 per “opere interne consistenti in demolizione parziale tramezzatura di collegamento dal disimpegno al soggiorno-pranzo e dal disimpegno con l'attuale camera, entrambi con la creazione di un arco di collegamento; realizzazione di un muro divisorio nella camera attuale necessaria alla creazione di un secondo bagno dotato di impianto di aerazione forzata; demolizione di un muro divisorio nel bagno attuale e realizzazione di uno stesso in posizione traslata rispetto al precedente atto ad aumentare la superficie del bagno; costruzione di una tramezzatura parzialmente costituita da mattoni in vetrocemento tra l'angolo cottura ed il soggiorno pranzo, necessaria per il posizionamento di una porta divisoria”;*
- *Licenza di Abitabilità o Occupazione n. 1076 prot. 1965 n. 148 del 22/10/1965.*

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 la sola presenza della veranda sul lato del cortile interno.

6.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.R.G.C. del Comune di Torino, l'immobile ove è ubicata le perizianda unità, ricade nell'Area indicata nelle pratiche edilizie allegate. Per tutti i dettagli del caso e l'analisi delle relative NTA si rimanda integralmente al Piano Regolatore Generale Comunale consultabile sulla homepage del Comune di Torino.

... ..

Le opere abusive descritte nel precedente capitolo, 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. Le difformità prima descritte potranno essere sanate con opportuna pratica collegata al progetto pilota che appare già presentato per il Condominio in questione (nel caso in cui dovesse essere rifatto il progetto pilota per qualsivoglia motivo, occorrerà presentare un Permesso di Costruire dopo aver individuato le unità immobiliari)

... 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 della presente Relazione 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. ...

Si rinvia in ogni caso a quanto riscontrato ed esposto nella perizia estimativa dell'ing. Buonaguro a cui si rimanda per maggiori informazioni altresì in relazione ai costi e tipologia che sono stati indicativamente rappresentati alle pagine 12 e 13.

Atto di provenienza

Gli immobili sono pervenuti ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in forza di Atto di Compraventa a Rogito Notaio Francesco Piglione del 17/10/2007 rep. 56462/30450, registrato a Torino 1 il 09/11/2007 al n. 16026 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 09/11/2007 ai nn. 64503/40060.

Formalità pregiudizievoli

Sugli immobili oggetto di vendita gravano formalità pregiudizievoli che verranno cancellate dalla procedura, con oneri a carico dell'aggiudicatario. Si rimanda alla perizia estimativa dell'ing. Leonardo Buonaguro per il dettaglio delle formalità ed i costi indicativi di cancellazione.

L'atto di vendita avverrà alle seguenti condizioni

- a) La Liquidazione Giudiziale non assume alcuna responsabilità e/o onere in merito allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano e/o in cui si troveranno gli immobili al momento della vendita oggetto del presente Avviso.
- b) Il trasferimento avverrà dando per presupposto che l'acquirente ritenga che i beni oggetto della vendita siano di suo pieno ed integrale gradimento e che la vendita sarà effettuata "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano e in cui si troveranno al momento della vendita.
- c) L'acquirente esonera totalmente la Liquidazione Giudiziale e gli organi della Procedura da qualsiasi responsabilità inerente la garanzia per evizione e per vizi e difetti degli immobili anche ai sensi degli artt. 1488, 2 comma, 1490, 2 comma, e 1497 c.c., precisando che la vendita avviene a rischio e pericolo dei compratori.
- d) Sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto dei beni a proprie spese, cura, onere e responsabilità e senza alcuna responsabilità e/o onere a carico della Liquidazione Giudiziale. Inoltre, la Liquidazione Giudiziale non

assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nella Perizia disposta dalla Procedura relativamente ai beni oggetto della vendita.

- e) Nel caso in cui uno o più beni oggetto della vendita dovessero eventualmente risultare carenti dei requisiti previsti dalle prescrizioni normative, l'Acquirente:
- rinuncia espressamente a far valere nei confronti della Liquidazione Giudiziale qualsivoglia richiesta e/o pretesa economica e/o eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all'invalidità parziale e/o integrale della vendita;
 - si 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.
- f) I beni si intendono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, a corpo e non a misura, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive come fino ad oggi praticate o di fatto esistenti, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, in atto ed in base ai titoli di provenienza, come visti e piaciuti e come pervenuti in forza dei titoli di proprietà e del possesso. La vendita avviene senza garanzia anche per vizi e/o per inosservanza delle norme urbanistiche e paesaggistiche. Gli offerenti con la partecipazione alla vendita riconoscono di aver visionato e ben compreso l'elaborato peritale di stima redatto dall'ing. Leonardo Buonaguro.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

* * * * *

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita con la modalità della gara telematica SINCRONA MISTA tramite la piattaforma www.spazioaste.it avverrà alle seguenti condizioni

PREZZO BASE: € 88.000,00 (euro ottantottomila/00)
OFFERTA MINIMA: € 66.000,00 (euro sessantaseimila/00)
AUMENTI MINIMI IN CASO DI GARA: € 2.000,00 (euro duemila/00)

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Le offerte di acquisto devono pervenire **entro le ore 12:00 di mercoledì 22 aprile 2026** in forma cartacea presso lo studio del Curatore in Torino in Corso Svizzera n. 30, oppure in via telematica (si veda il paragrafo PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA).

Udienza di apertura delle buste: **giovedì 23 aprile 2026 alle ore 15:00.**

Chi può partecipare

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita. Non possono partecipare alla gara società in liquidazione o soggette ad una qualunque procedura concorsuale prevista dal Codice della Crisi di Impresa e dell'Insolvenza.

L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente) e dovrà contenere:

Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile (stato libero o coniugato; in quest'ultimo caso indicare il regime patrimoniale: comunione o separazione dei beni), residenza e recapito telefonico dell'offerente. In caso di persona fisica coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni, indicare i dati completi del coniuge. All'offerta devono essere allegati: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), copia del codice fiscale, certificato di stato civile o certificato di matrimonio. Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata all'offerta.

Società e altri enti: indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al registro imprese, codice fiscale e recapito telefonico. All'offerta devono essere allegati: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità) del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente da cui risulta l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante.

Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, occorre allegare alla stessa la procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.

Per chi partecipa con modalità telematiche la procura deve essere 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 può essere allegata anche in copia per immagine.

Offerta per persone da nominare: soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare ex art. 579, comma 3, c.p.c.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CARTACEA E CAUZIONE

La presentazione delle offerte in busta chiusa, l'apertura e l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività avverranno a cura del Curatore dott. Andrea Aluffi Valletti presso il proprio studio in **Torino, Corso Svizzera n. 30**.

La busta contenente l'offerta, la cauzione, marca da bollo da € 16,00 e la documentazione da allegare all'offerta deve indicare, all'esterno, il nome del Curatore, il giorno dell'apertura delle buste ed il nome di chi materialmente provvede al deposito (che può anche non essere l'offerente) e deve essere depositata presso lo studio del Curatore dott. Andrea Aluffi Valletti in Torino in Corso Svizzera n. 30 (orario 9:00-12:00 e 15:00-18:00 da lunedì al venerdì) **entro le ore 12:00** del giorno **mercoledì 22 aprile 2026**.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile per 120 giorni dalla data di deposito e deve contenere (vedasi altresì "condizioni generali della vendita"):

- indicazione del lotto che si intende acquistare ed il prezzo offerto nonché i tempi del saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo prezzo non dovrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva;
- dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta.

Da inserire nella busta quali allegati all'offerta:

- persone fisiche: copia carta identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), codice fiscale, certificato di stato civile o di matrimonio, autorizzazione del Giudice Tutelare se l'offerente è minorenne; società ed altri enti: copia carta identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità) del legale rappresentante, copia atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente da cui risulta l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri; se l'offerta è formulata da più persone: procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta
- marca da bollo da € 16,00
- cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, tramite assegno circolare non trasferibile intestato a **“Liquidazione Giudiziale n. 316/2024”**.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA E CAUZIONE

1. **OFFERTA.** L'offerta deve essere redatta mediante il modulo web ministeriale **“Offerta Telematica”** accessibile tramite apposita funzione 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. Tale offerta 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.
2. 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, che si consiglia di consultare.
3. **A pena di inammissibilità dell'offerta:**
 - a) il presentatore dell'offerta dovrà coincidere con l'offerente (il soggetto che nell'offerta viene indicato come presentatore e il soggetto offerente devono quindi coincidere, non potendo il presentatore essere soggetto diverso dall'offerente);
 - b) 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.
4. I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.
5. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta, 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 22/04/2026**. 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.

6. Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta che sarà acquisita definitivamente dal Portale e conservata dal Portale stesso in modo segreto.
7. 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 di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
8. **BOLLO.** L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.
9. **CAUZIONE.** La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Liquidazione Giudiziale n. 316/2024" presso la Bene Banca Cred. Coop. di Bene Vagienna s.c., filiale di Torino, IBAN: **IT 77 J 08382 01000 000130000628**
Il bonifico dovrà contenere la causale "versamento cauzione".
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. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente intestato alla procedura è causa di inammissibilità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.
La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.
Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti che non saranno risultati aggiudicatari, al netto degli oneri bancari per l'effettuazione dell'operazione. La restituzione avrà luogo esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.
10. **ASSISTENZA ED INFORMAZIONI.** Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

Contenuto e requisiti specifici dell'offerta telematica

L'offerta d'acquisto è irrevocabile per 120 giorni dal deposito e deve contenere (vedasi altresì "condizioni generali della vendita"):

- a) persone fisiche: copia carta identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità), codice fiscale, certificato di stato civile o di matrimonio, autorizzazione del Giudice Tutelare se l'offerente è minorenne; società ed altri enti: copia carta identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità) del legale rappresentante, copia atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente da cui risulta l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri; se l'offerta è formulata da più persone: copia anche per immagine della procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta
- b) indicazione del lotto che si intende acquistare ed il prezzo offerto nonché i tempi del saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo prezzo non dovrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva;
- c) dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta.

d) copia della contabile attestante il versamento della cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto effettuato tramite bonifico bancario sul c/c della procedura e copia ricevuta di pagamento del bollo effettuato in modalità telematica.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA ED AGGIUDICAZIONE

L'apertura delle buste telematiche e di quelle cartacee, l'esame delle offerte e le operazioni di gara avverranno il giorno **giovedì 23/04/2026** alle **ore 15:00** presso lo studio del Curatore dott. Andrea Aluffi Valletti in Torino in Corso Svizzera n. 30 e sarà effettuato tramite il portale **www.spazioaste.it**.

Agli offerenti che hanno presentato l'offerta in via telematica, nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al Portale del gestore della vendita e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale (cartacea) parteciperanno comparando innanzi al Curatore nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del Curatore; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del Curatore e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica parteciperanno collegandosi al Portale del gestore della vendita (www.spazioaste.it), seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il Portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al Curatore.

Il Curatore valuterà l'ammissibilità delle offerte pervenute e delibererà sulla convenienza delle stesse.

In caso di unica offerta valida si procederà all'aggiudicazione provvisoria all'unico offerente. Se vi saranno più offerte valide si procederà alla gara telematica sincrona-mista tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno.

La gara, che si svolgerà con **MODALITA' SINCRONA MISTA**, avrà inizio il giorno **giovedì 23 aprile 2026** al termine delle operazioni di apertura/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. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre minuti.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al Curatore saranno riportati nel portale e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al Curatore.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio.

Eventuali modifiche del termine di durata saranno tempestivamente comunicate dal Curatore al momento dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà in base ai seguenti elementi (in ordine di priorità):

- maggiore importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il Curatore comunicherà al Giudice Delegato l'esito della vendita e gli estremi del dell'aggiudicatario secondo il disposto di cui all'art. 216, comma 9, CCII.

Non è prevista la possibilità di presentare offerte migliorative successivamente alla conclusione della gara o successivamente all'aggiudicazione in seguito alla presentazione di un'unica offerta e, fermo il disposto di cui all'art. 217 CCII, decorsi 10 giorni dal deposito dell'informativa di cui sopra, l'aggiudicazione sarà definitiva.

VERSAMENTO DEL PREZZO E STIPULAZIONE ATTO COMPRAVENDITA

L'atto di vendita, a rogito di Notaio scelto dalla Procedura, dovrà essere stipulato **entro il termine di 90 giorni** dalla data d'individuazione definitiva dell'acquirente o entro il minor termine indicato in sede di offerta o determinato in sede di gara, salva la facoltà in capo alla Liquidazione Giudiziale di proroga per esigenze della Procedura.

Il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già prestata, dovrà essere versato contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura o, anche, almeno cinque giorni lavorativi prima, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura. Si precisa che non è consentito versare il saldo prezzo ratealmente oltre il termine.

Oltre al versamento del saldo prezzo dovranno essere altresì corrisposti dall'aggiudicatario, entro la data dell'atto e secondo le disposizioni che verranno impartite dal Curatore, le spese ed imposte relative alla vendita (imposta di registro, ipotecarie e catastali, voltura, spese e imposte per cancellazioni formalità, ecc.) e le competenze dovute al Notaio per l'espletamento delle varie attività.

La mancata stipulazione del contratto di vendita nei termini indicati dalla Liquidazione Giudiziale ovvero il mancato pagamento del prezzo, anche parziale, comporterà la decadenza dall'individuazione del contraente e l'acquisizione definitiva a titolo di penale, da parte della Liquidazione Giudiziale, della cauzione versata, fatto espressamente salvo ogni maggior danno, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c. Sarà quindi in ogni caso diritto della Liquidazione Giudiziale di ottenere il pagamento di ogni maggior danno, ivi inclusa la differenza tra la cauzione trattenuta ed il prezzo offerto ma non versato dal contraente inadempiente.

Le spese notarili e tutti gli oneri fiscali, applicabili secondo la normativa vigente all'atto del trasferimento, e tutte le altre spese relative alla vendita sono a totale carico dell'acquirente, nonché i costi eventualmente da sostenere per predisporre l'Attestazione di Prestazione Energetica e qualsiasi altro costo dovesse insorgere per il trasferimento dell'immobile.

Cancellazione delle formalità pregiudizievoli

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli avverrà ex art. 217, secondo comma, CCII.

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sui beni immobili. La cancellazione sarà effettuata dal Notaio successivamente all'atto di trasferimento ed i costi ed oneri saranno, come già indicato, a totale carico dell'acquirente.

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione in quanto la Procedura non ha affidato alcun incarico di mediazione o gestione della vendita a terzi.

VISITE ED INFORMAZIONI

Le richieste di visita degli immobili dovranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'apposito bottone "prenota visita immobile" con l'inserimento dei dati richiesti. Le visite saranno fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 18.00, previo accordo con il Curatore.

Per informazioni sugli immobili contattare il Curatore dott. Andrea Aluffi Valletti (studio in Torino in Corso Svizzera n. 30, tel. 011/7497466, mail: andrea@aluffivalletti.it).

ULTERIORI SPECIFICAZIONI

L'Avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 Codice Civile, né sollecitazione del pubblico risparmio. Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione dei beni oggetto della vendita nonché della perizia immobiliare e della documentazione relativa allegata, cui si rinvia al fine di una migliore identificazione dell'oggetto di vendita e di una corretta comprensione delle modalità, patti e condizioni che la regolano.

La Liquidazione Giudiziale, e/o il Curatore e/o i suoi ausiliari, i periti/consulenti (anche in deroga alle responsabilità previste dal codice civile in materia) non sono responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza di ogni informazione e/o documentazione fornita ai sensi dell'Avviso di vendita, che ciascun interessato ha l'onere di verificare.

E' facoltà della Liquidazione Giudiziale sospendere/revocare la procedura di vendita e/o l'avviso di vendita e/o le operazioni di vendita in qualsiasi momento, senza che da ciò consegua alcun diritto risarcitorio a qualsivoglia titolo e/o ragione in capo agli offerenti e/o agli acquirenti individuati e/o a qualsivoglia terzo in genere, salva la restituzione della cauzione eventualmente versata.

La pubblicazione dell'Avviso di vendita e la ricezione delle offerte non comportano per la Liquidazione Giudiziale e/o per il Curatore alcun obbligo o impegno a dare corso alla vendita nei confronti degli offerenti.

Le scelte operate dal Curatore ai sensi dell'Avviso di vendita (con le debite autorizzazioni degli Organi della Procedura, ove dovute) saranno insindacabili da parte degli offerenti e/o acquirenti designati che con la presentazione dell'offerta accettano integralmente l'Avviso di vendita e tutte le sue previsioni.

L'Avviso sarà notificato ex art. 216, comma 2, ai creditori ipotecari iscritti o i cui crediti siano assistiti da privilegio speciale.

PUBBLICITA'

Il presente Avviso, omissis il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi, sarà pubblicato almeno 30 giorni prima della data fissata per la procedura competitiva:

- a) sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- b) sui siti internet www.tribunale.torino.it, www.asteimmobili.it e www.astalegale.net in forma integrale, per estratto, unitamente a copia della relazione peritale.

Torino, 16/02/2026.

Il Curatore
dott. Andrea Aluffi Valletti,

