

Tribunale di Torino
Liquidazione Giudiziale n.120/2023
Giudice Delegato: Dott.ssa Vittoria Nosengo

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA EX ART.216 CCII

Il sottoscritto Curatore Avv. Roberto Nosenzo, vista la relazione del perito stimatore immobiliare ing. Marco Crepaldi del 20/11/2023, che deve intendersi qui integralmente richiamata; vista la stima dei beni mobili inventariati del p.i. Gianluca Di Bella, amministratore unico della Commissionaria Vendite C.S.G. Auction s.r.l. del 28/12/2023, che deve intendersi qui integralmente richiamata; visto il programma di liquidazione del 28/09/2023, approvato con provvedimento del Sig. Giudice Delegato del 03/10/2023; visto il provvedimento del Sig. Giudice Delegato del 16/01/2024 autorizzativo della vendita in esecuzione al programma di liquidazione approvato;

rende noto

che **il giorno 13/03/2024 ore 12,00** si procede a **vendita competitiva** mediante **asta telematica asincrona** a cura della Commissionaria Servizi Giudiziari s.r.l. – in breve C.S.G. Auction s.r.l. - con sede in Torino, Corso Vinzaglio 23, c.f. e part. iva 12293490012, in persona del legale rapp.te Gianluca Di Bella c.f. DBLGLC73E02F335I, che quale gestore commissionario della vendita provvede alla vendita con asta telematica sul sito www.fallcoaste.it nella modalità “Asincrona Telematica”, dei seguenti beni di pertinenza della Liquidazione Giudiziale:

LOTTO 1: in Comune di Villarbasse (To), via Cesare Pavese nn. 2/B e 2/C (indirizzo catastale), piena proprietà di appezzamento di terreno con superficie catastale di mq. 1.070 con entrostante edificio residenziale bifamiliare in parte da ultimare composto da due corpi di fabbrica e articolato in: A) Corpo di fabbrica elevato a due piani fuori terra collegati con scala interna (Villa B o Edificio 2) composto: - al piano terreno (1° f.t.), da ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, camera, ripostiglio e bagno, oltre a portico e ad area esterna esclusiva; - al piano primo sottotetto (2° f.t.) da due locali previsti in progetto come sala giochi e stireria , ma in parte trasformati, senza titolo edilizio, con inserimento di ulteriori tramezzi e di un bagno, con una superficie catastale complessiva di mq. 124. B) Corpo di fabbrica da ultimare elevato a due piani fuori terra oltre piano interrato, collegati con scala interna (Villa A o Edificio 1), composto: - al piano interrato da un unico locale in luogo dei locali previsti in progetto come sgombero, locale tecnico bagno; - al piano terreno (1° f.t.), da locali previsti in progetto come ingresso living su soggiorno-cucina, disimpegno, camera, ripostiglio e bagno oltre a portico e ad area esterna esclusiva; - al piano primo sottotetto (2° f.t.) da due locali previsti in progetto come sala giochi e stireria , ma di fatto trasformati, senza titolo edilizio, con inserimento di ulteriori tramezzi oltrechè di un bagno, con superficie commerciale di mq. 124 circa. Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Villarbasse con i seguenti identificativi catastali: Foglio 4 particella n.1180 - subalterno 1, via Cesare Pavese n.2/C, piani T-1, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq. 124 (totale escluse aree scoperte mq. 120), rendita euro 522,91; - subalterno 2, via Cesare Pavese n.2/B, piani S1-T-1, categoria F/3 senza reddito; coerenze: le entità immobiliari, individuate in un solo corpo con la particella n.1180 del Foglio 4, presentano le seguenti coerenze: particelle numeri 1119, 1080, 1152, 1182, 557 e 545 del Foglio 4. Condizioni degli immobili, impiantistica, situazione catastale, amministrativa, urbanistica ed edilizia come da relazione peritale alla quale si rimanda. Il tutto come meglio descritto nella relazione del perito stimatore immobiliare ing. Marco Crepaldi del 20/11/2023, che si intende integralmente richiamata ed alla quale si fa rinvio, pubblicata sui siti pvp.giustizia.it, www.fallcoaste.it, www.astefallimentarionline.it

Asta: 13/03/2024 ore 12,00

Termine iscrizioni: 08/03/2024 ore 12,00

Prezzo base: euro 410.000,00; offerta minima (art.216 co.7 CCII): euro 307.500,00; oltre diritti d'asta del 3% oltre iva se dovuta.

Rilancio: euro 5.000,00

Cauzione:10% del prezzo offerto.

LOTTO 2: in Comune di San Gillio (To), via Petrarca n.4 (indirizzo catastale), piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitativa, non ultimata, composta, con riferimento al progetto di sanatoria assentito, da ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, di cui una con cabina armadio e bagno, con superficie commerciale di mq. 80 circa, oltre a porzione di cortile in proprietà esclusiva ubicata in prossimità e con diritto alla corte distinta nella mappa Catasto Terreni al Foglio 6 particella 583 (già 194). E' da intendersi ricompresa una quota di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili costituite da due strade private (subalterni 4 e 6) e da cortile (subalterno 5). L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Gillio con i seguenti identificativi catastali: Foglio 6 particella n.591 subalterno 8 (già sub2), via Petrarca n.4, piano T, categoria F/3, senza reddito; l'unità immobiliare è attualmente priva di planimetria in quanto in corso di costruzione. Coerenze: con riferimento all'elaborato planimetrico ed all'estratto della mappa catastale allegati alla perizia ing. Crepaldi 20/11/2023, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze: - i locali abitativi: strada privata sub 6 (bene comune non censibile), unità immobiliare (abitazione di tipo civile) sub 7, cortile sub 5 (bene comune non censibile) con insistente scala di accesso all'unità del piano primo individuata con il sub 3 e particella 347 del Foglio 6; - l'area esterna esclusiva : strada privata sub 4 (bene comune non censibile), area esterna esclusiva di pertinenza dell'unità immobiliare (abitazione di tipo civile) sub 3, particella n.171 del Foglio 6 e area esterna esclusiva di pertinenza dell'unità immobiliare (abitazione di tipo civile) sub 7. Condizioni degli immobili, impiantistica, situazione catastale, amministrativa, urbanistica ed edilizia come da relazione peritale alla quale si rimanda. Il tutto come meglio descritto nella relazione del perito stimatore immobiliare ing. Marco Crepaldi del 20/11/2023, che si intende integralmente richiamata ed alla quale si fa rinvio, pubblicata sui siti pvp.giustizia.it, www.fallcoaste.it, www.astefallimentarionline.it

Asta: 13/03/2024 ore 12,00

Termine iscrizioni: 08/03/2024 ore 12,00

Prezzo base: euro 73.000,00; offerta minima (art.216 co.7 CCII): euro 54.750,00; oltre diritti d'asta del 3% oltre iva se dovuta.

Rilancio: euro 1.300,00

Cauzione:10% del prezzo offerto.

LOTTO 3: autocarro Fiat Iveco 35 tg. DA795BB immatricolato il 14/06/2006, alimentato a gasolio, cassone ribaltabile trilaterale, oggetto della perizia di stima del p.i. Gianluca Di Bella, amministratore unico della Commissionaria Vendite C.S.G. Auction s.r.l., del 28/12/2023.

Asta: 13/03/2024 ore 12,00

Termine iscrizioni: 08/03/2024 ore 12,00

Prezzo base: euro 4.000,00; offerta minima (art.216 co.7 CCII): euro 3.000,00; oltre diritti d'asta del 12% oltre iva se dovuta.

Rilancio: euro 250,00

Cauzione:10% del prezzo offerto

LOTTO 4: insieme dei beni mobili in blocco, costituiti da attrezzature e beni mobili per edilizia oggetto della perizia di stima del p.i. Gianluca Di Bella, amministratore unico della Commissionaria Vendite C.S.G. Auction s.r.l., del 28/12/2023.

Asta: 13/03/2024 ore 12,00

Termine iscrizioni: 08/03/2024 ore 12,00

Prezzo base: euro 2.500,00; offerta minima (art.216 co.7 CCII): euro 1.875,00; oltre diritti d'asta del 12% oltre iva se dovuta.

Rilancio: euro 250,00

Cauzione:10% del prezzo offerto

DISCIPLINARE DI VENDITA COMPETITIVA

1) Offerte e modalità di presentazione per ciascun Lotto.

La Liquidazione Giudiziale procede a vendita competitiva dei predetti Lotti mediante asta telematica asincrona sul sito www.fallcoaste.it affidata alla Commissionaria Servizi Giudiziari s.r.l. – in breve C.S.G. Auction s.r.l. - con sede in Torino, Corso Vinzaglio 23, c.f. e part. iva 12293490012, in persona del legale rapp.te Gianluca Di Bella c.f. DBLGLC73E02F335I alle modalità e condizioni di seguito indicate.

Per partecipare all'asta telematica gli interessati all'acquisto – escluso il soggetto debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto per legge – dovranno:

* Versare la cauzione, pari al 10% del prezzo base d'asta o dell'importo offerto qualora superiore al prezzo base o inferiore di non oltre un quarto dello stesso a' sensi dell'art.216 co.7 CCII, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente della Liquidazione Giudiziale avente codice IBAN IT 90 W 05034 22600 000000015662. In caso di offerta per più Lotti dovranno essere versate distinte cauzioni per ciascun Lotto oggetto d'offerta.

Il bonifico con causale "RG n.120/2023 Tribunale Torino Lotto numero_____versamento cauzione" dovrà essere effettuato in tempo utile affinché l'accredito della somma abbia luogo prima dell'iscrizione alla vendita. Qualora il giorno fissato per l'esame delle offerte non venga riscontrato l'accredito della somma sul conto corrente della Procedura secondo la tempistica predetta l'offerta sarà considerata inammissibile. La cauzione verrà incamerata dalla Procedura ed imputata in conto prezzo in caso di definitiva stipula dell'atto notarile di trasferimento; il tutto fermo restando il diritto della Procedura di trattenere anche a titolo di penale la cauzione di chi risultasse inadempiente agli obblighi assunti e/o in caso di rifiuto e/o inadempimento all'acquisto e/o in caso di decadenza dall'aggiudicazione, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

* Presentare offerta irrevocabile di acquisto esclusivamente in via telematica tramite la piattaforma www.fallcoaste.it entro il giorno 08/03/2024 ore 12,00. L'offerta è irrevocabile sino a 60 giorni successivi all'aggiudicazione definitiva e deve contenere a pena di inammissibilità: - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita Iva, residenza, recapito di telefonia mobile, indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata anche per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni relative alla vendita telematica; - espressa dichiarazione sul regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), dell'offerente; - specificazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la Procedura, anno e numero di ruolo generale Procedura, numero identificativo del Lotto al quale l'offerta si riferisce; - data ed ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; - indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base o inferiore di non oltre un quarto dello stesso a' sensi dell'art.216 co.7 CCII e non potrà essere sottoposta a condizione; - termine per il versamento del saldo prezzo nei limiti di quanto indicato nel presente avviso; - importo versato a titolo di cauzione, comunque non inferiore al 10% del prezzo offerto; - espressa dichiarazione di impegno irrevocabile all'acquisto del Lotto; - espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita con disciplinare di vendita e relativi allegati, delle perizie di stima e relazioni tecniche dell'ing. Marco Crepaldi del 20/11/2023 e del p.i. Gianluca Di Bella, amministratore unico della Commissionaria Vendite C.S.G. Auction s.r.l. del 28/12/2023.

* Allegare all'offerta i seguenti ulteriori documenti: - copia della contabile attestante l'avvenuto versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato nel presente avviso, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; - un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica ovvero, in caso di società/ente, una visura camerale aggiornata oltre al documento di

riconoscimento del legale rappresentante pro-tempore i cui connessi poteri devono essere supportati da idonea documentazione.

* Registrarsi gratuitamente al sito www.fallcoaste.it, iscriversi alla presente vendita della Liquidazione Giudiziale n.120/2023 Tribunale di Torino, indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata (p.e.c.) e seguire le condizioni ed istruzioni indicate nelle schede della vendita stessa.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è previsto per il giorno 08/03/2024 alle ore 12,00.

Il gestore della vendita C.S.G. Auction verificherà la validità e l'avvenuto deposito della cauzione con le predette modalità, nonché la correttezza dei documenti allegati. Qualora non vi siano errori il gestore della vendita comunicherà, all'indirizzo p.e.c. di registrazione dell'offerente, il corretto inserimento dei dati e documenti richiesti.

Qualora la documentazione risulti insufficiente o errata sarà possibile integrarla fino a che il gestore non avrà verificato e comunicato il corretto inserimento dei dati e documenti richiesti.

2) Gara tra gli offerenti.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati ad opera del gestore della vendita C.S.G. Auction s.r.l. alle ore 12,00 del giorno 13/03/2024, in cui avrà inizio la procedura competitiva di vendita tra le offerte esaminate e giudicate regolari.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà a gara telematica al rialzo tra gli offerenti che avrà come prezzo base il prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara avrà quindi inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

La gara avrà durata dal 13/03/2024 ore 12,00 al 15/03/2024 ore 12,05. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 (cinque) minuti prima del predetto termine la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 5 (cinque) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

In caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo è quello indicato nella descrizione dei Lotti e il tempo massimo utilizzabile è di 5 minuti.

Nel caso in cui non vi siano offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità): - maggior importo del prezzo offerto; - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; - a parità altresì di cauzione versata, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Le condizioni generali di partecipazione alla gara telematica sono consultabili sul sito www.fallcoaste.it

3) Trasferimento proprietà Lotti 1 e 2.

Il trasferimento della proprietà dei Lotti 1 e 2 avverrà mediante atto notarile, da stipularsi nel termine di giorni 60 dall'aggiudicazione presso Notaio designando dalla Procedura, previo versamento del saldo prezzo maggiorato di Iva se dovuta e dei diritti d'asta nei termini e con le modalità di seguito precisate; tutti gli effetti contrattuali, inclusi quelli traslativi, si produrranno solo al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita.

4) Pagamento del prezzo e degli oneri accessori

a) Il saldo del prezzo di aggiudicazione, pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata e maggiorato di Iva se dovuta dovrà essere versato esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente della Liquidazione Giudiziale avente codice IBAN XXXXXX specificando nella causale "RG n.120/2023 Tribunale Torino Lotto numero _____ saldo prezzo". Non è previsto pagamento rateale.

Lotti 1 e 2.

Per i Lotti 1 e 2 il saldo prezzo dovrà essere effettuato almeno tre giorni lavorativi prima della stipula dell'atto notarile, che avverrà entro il predetto termine di 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva presso Notaio designando dalla Procedura ed in data che verrà comunicata dal Curatore o dal gestore o dal Notaio stesso all'indirizzo p.e.c. dell'aggiudicatario indicato nella procedura di asta telematica. L'Iva, se dovuta, dovrà essere versata entro lo stesso termine e con le stesse modalità del prezzo di acquisto. Entro dieci giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà corrispondere a C.S.G. Auction s.r.l. i diritti d'asta alla stessa spettanti nella misura sopra precisata, mediante assegno circolare non trasferibile emesso all'ordine di "C.S.G. Auction s.r.l." o mediante bonifico bancario su conto corrente le cui coordinate Iban verranno comunicate dalla stessa C.S.G. Auction all'aggiudicatario.

Lotti 3 e 4.

Per i Lotti 3 e 4 il saldo del prezzo maggiorato di Iva se dovuta ed i diritti d'asta dovranno essere effettuati entro il termine di giorni sette dall'aggiudicazione con le modalità sopra precisate.

b) Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo ricorra ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate e versate alla Procedura nel termine e con le modalità di cui al precedente paragrafo a) o al massimo contestualmente all'atto di vendita, sempre mediante bonifico bancario con le modalità precisate con il presente avviso; resta fermo l'obbligo di corrispondere i diritti d'asta al gestore C.S.G. Auction s.r.l. come precisato con il presente avviso.

c) Il trasferimento dei beni dei Lotti 1 e 2 avverrà, previo versamento del saldo prezzo come sopra, mediante stipula di atto notarile di compravendita a Rogito di Notaio designando dalla Procedura. Al momento della stipula dell'atto notarile l'aggiudicatario dovrà provvedere, previo versamento alla Liquidazione Giudiziale del saldo prezzo come sopra, maggiorato di Iva se dovuta, a corrispondere le spese relative alla vendita, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, gli onorari notarili, le tasse ed imposte di registrazione, trascrizione, ipotecarie e catastali, spese accessorie, spese per bolli, nonché oneri di qualsiasi genere connessi alla vendita, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura. Restano a carico dell'aggiudicatario spese e costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di vendita.

d) Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto, sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori e spese, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il diritto della Procedura a richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà a proprio insindacabile giudizio indire una nuova vendita ovvero aggiudicare il Lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria. Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario, l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di cui al punto 1.

e) Avvenuta la stipulazione del contratto definitivo di trasferimento del Lotto 1 e del Lotto 2 (quindi solo a seguito dell'integrale pagamento del saldo e della stipula dell'atto notarile) il Giudice Delegato ordinerà con decreto la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e dei vincoli gravanti sui beni venduti. Gli adempimenti e le spese tutte per le cancellazioni delle formalità saranno ad esclusivo carico dell'acquirente.

5) Ulteriori condizioni di vendita

a) Il Curatore o il Commissionario gestore della vendita informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione mediante comunicazione all'indirizzo p.e.c. indicato nella procedura di asta telematica e comunicherà, con la stessa o altra comunicazione, nominativo del Notaio designato, data ed ora della stipula dell'atto notarile di compravendita.

b) La vendita dei Lotti avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzia

da parte della Procedura. I beni sono venduti a corpo e non a misura, come visti e piaciuti. La vendita dei Lotti non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, eventuali differenze di misura, l'esistenza di eventuali vizi, 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, o a variazioni o regolarizzazioni catastali, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nelle valutazioni dei beni.

c) Eventuali regolarizzazioni urbanistiche o catastali saranno ad esclusivo onere e spesa a carico dell'aggiudicatario/acquirente.

d) Il presente avviso e disciplinare di vendita, e le perizie di stima inerenti i beni oggetto di vendita saranno disponibili per la consultazione sui siti internet pvp.giustizia.it, www.fallcoaste.it, www.astefallimentarionline.it

e) Grava su ciascun offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti i Lotti in vendita e di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita.

f) All'esito dell'aggiudicazione e del trasferimento l'asporto dei beni mobili e dell'autocarro di cui ai Lotti 3 e 4 dovrà essere effettuato a cura e spese dell'aggiudicatario.

g) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; la presentazione dell'offerta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica, catastale ed amministrativa degli immobili compresi nel Lotto.

h) Per informazioni e visite dei beni posti in vendita, nonché per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta sarà possibile contattare il gestore della vendita C.S.G. Auction s.r.l. dal lunedì al venerdì telef. 011/4050996 – 346/7651299, mail g.dibella@csgauction.it.

i) Pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche e sui siti Internet www.fallcoaste.it e www.astefallimentarionline.it almeno 30 giorni prima del termine di scadenza per la presentazione delle offerte. Copia dell'avviso di vendita dovrà essere notificata, anche a mezzo comunicazione di posta elettronica certificata, ai creditori ipotecari iscritti nonché ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sugli immobili.

l) Il presente avviso e disciplinare di vendita non costituisce offerta al pubblico ex art.1336 c.c., né sollecitazione al pubblico risparmio e non comporta alcun obbligo o impegno di vendita dei Lotti e degli immobili in capo alla Procedura ed in favore degli offerenti.

m) Maggiori informazioni presso C.S.G. Auction s.r.l. ai recapiti di cui al punto 5) sub h) o presso il Curatore Avv. Roberto Nosenzo tel. 0142/781312 mail studiolegale@avvocatorobertonosenzo.it

Casale Monferrato addì 30/01/2024

Il Curatore

Avv. Roberto Nosenzo