TRIBUNALE DI TORINO

Liquidazione Giudiziale N. 36/2024
Giudice Delegato: Dott.ssa Stefania Bruno
Curatore: Dott. Dario Spadavecchia

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' ASINCRONA A MEZZO DI SOGGETTO SPECIALIZZATO EX ART. 216 CCI
2^ esperimento

il sottoscritto Dott. Dario Spadavecchia, con studio in Torino, Corso Tassoni n. 12, telefono 011.7410435, e-mail: fallimentare@studioiorispadavecchia.it, Pec procedura lg36.2024torino@pecliquidazionigiudiziali.it, nominato curatore della liquidazione giudiziale in epigrafe

AVVISA

che **dal giorno 20 gennaio 2027 alle ore 12:00 al giorno 21 gennaio 2027 alle ore 12:00** a mezzo del portale del gestore della vendita telematica e soggetto specializzato Gruppo Edicom S.p.A.: **www.doauction.it** si procederà alla vendita asincrona dei seguenti beni:

- **LOTTO UNICO:** *Piena proprietà di complesso immobiliare a destinazione produttiva ubicato nel Comune di Andezeno (TO), Via Chieri n 85, costituito da palazzina uffici, capannone industriale, locali accessori di servizio, tettoia ed alloggio custode, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Andezeno come segue:*
  a) Capannone ed Alloggio - Foglio 8 particella 72 sub 5 – Via Chieri n. 85 – piani T-1 – cat. D/1 R.C. € 31.166,90; - Foglio 8 particella 72 sub 6 – Via Chieri n. 85 – piano 1 – cat. A/3 classe 1 – consistenza 2,5 vani – superficie catastale totale m2 60 - R.C. € 154,94;
  b) Cabina Elettrica - Foglio 8 particella 739 sub 1 – Via Chieri snc – piano T – cat. D/1 R.C. € 57,60; - Foglio 8 particella 739 sub 2 – Via Chieri snc – piano T – cat. D/1 R.C. € 57,60;
  nonché al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 8:
  - particella 72 – Ente Urbano – superficie ha 1.10.05;
  - particella 739 – Ente Urbano – superficie ca 30.
  Immobili meglio descritti nella perizia estimativa immobiliare depositata dal perito della procedura Dott. Angelo Bono in data 14 aprile 2025, oggetto di aggiornamento in data 8 aprile 2026.

- **PREZZO BASE**: € 916.500,00, oltre imposte di legge.

- **OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base):** *€ 687.375,00, oltre imposte di legge*

- **CAUZIONE**: *10%* **del prezzo offerto**

- **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA:** € 5.000,00

- **TERMINE SALDO PREZZO:** il saldo integrale del prezzo del lotto immobiliare aggiudicato, comprensivo delle imposte dovute per legge, dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva a mezzo bonifico sulle coordinate bancarie indicate dalla procedura di liquidazione giudiziale.

- Il bene immobile è analiticamente descritto nella perizia, redatta dal perito Dott. Angelo Bono

del 14/04/2025 ed oggetto di aggiornamento in data 08/04/2026, allegata al fascicolo d'ufficio che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio (da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta) per tutto ciò che concerne una migliore descrizione del bene, l'esistenza di eventuali pesi e oneri, la regolarità urbanistica e quant'altro attiene al bene medesimo;

- La descrizione degli immobili deve intendersi come riferita al momento di stesura della perizia estimativa e della perizia di aggiornamento redatte dal CTU Dott. Angelo Bono;
- Il compendio immobiliare oggetto di vendita è da ritenersi libero da persone e da cose;

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

1) Modalità della vendita e presentazione delle offerte di acquisto
2) Modalità di svolgimento dell'asta
3) Termini di pagamento, trasferimento della proprietà e informazioni generali
4) Disposizioni generali
5) Pubblicità della vendita

***

1) Modalità della vendita e presentazione delle offerte di acquisto

La vendita dei beni si svolge sul portale www.doauction.it accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita**.**

La forma di svolgimento dell'asta è stabilita con modalità **ASINCRONA TELEMATICA** ex art. 24 D.M. 32/2015 con possibilità di invio e ricezione offerte esclusivamente in via telematica, tramite deposito delle medesime a mezzo PVP secondo le modalità che di seguito si riportano.

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente l'avvio della vendita,** tramite invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo web precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale http://venditepubbliche.giustizia.it

Gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito www.doauction.it nonché sul PVP https://pvp.giustizia.it (https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf) al fine di formulare correttamente la propria offerta.

Per partecipare alle aste telematiche, il Presentatore dell'offerta, come meglio sotto identificato, deve essere in possesso di una casella PEC e della firma digitale o PEC per la vendita telematica a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e deve preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale www.doauction.it e procedere come descritto nel "Manuale utente", pubblicato, altresì, sul sito del soggetto specializzato

In particolare, le offerte criptate devono essere depositate all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica restituito dal sistema e scaricabile dal portale ministeriale. Le offerte potranno essere formulate per un importo inferiore alla base d'asta fino ad un quarto ma non oltre (sono quindi valide le offerte per un importo pari al 75%del prezzo base) e dovranno essere accompagnate dalla documentazione richiesta dal presente avviso di vendita. Si invitano gli interessati a iniziare l'attività di inserimento della documentazione richiesta, ai fini della partecipazione all'asta e onde evitare il mancato completamento della trasmissione, con largo anticipo rispetto al termine fissato.

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
L'offerta è inammissibile, e non sarà pertanto accettata, se perviene oltre il termine stabilito e/o se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nella predetta sezione (o se è presentata da un Presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).
Si segnala, altresì che una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso.
L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia.
Le offerte presentate sono irrevocabili, sino alla data della vendita stessa e, in ogni caso, fino alla data di perfezionamento della cessione del lotto immobiliare.

Presentatore

Il soggetto "Presentatore" dell'offerta telematica potrà appartenere esclusivamente a una delle seguenti categorie secondo le specifiche riportate nella sezione "***documenti allegati all'offerta***"

- l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace)
- uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti);
- un soggetto non coincidente con l'offerente, munito di regolare procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- non sono ammesse offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 c.p.c..

Versamento della cauzione

Ai fini dell'ammissione alla vendita telematica, sarà necessario versare una cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore acceso presso GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa, indicando quale causale "**Liquidazione Giudiziale 36/2024 Tribunale di Torino** "versamento cauzione Lotto Unico". **Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta ed entro le ore 12:00 del giorno precedente all'asta**.
Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.
Pertanto, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione delle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente sopra identificato, l'offerta sarà considerata inammissibile.
Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia programmati (per tali dovendosi ritenere quelli di cui sia data notizia mediante avviso pubblicato sul sito del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguito alla pubblicità ex art. 490 c.p.c.), ovvero ancora nei casi non programmati, o non comunicati dal Ministero, l'offerta andrà depositata con le modalità di cui all'art. 15 D.M. n. 32/2015, al quale si rimanda. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista/gestore al soggetto offerente con disposizione di bonifico del mittente (iban di provenienza) da eseguirsi nel più breve tempo possibile.

Pagamento della marca da bollo digitale

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo *http://pst.giustizia.it*, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario. Il bollo virtuale non sarà soggetto a restituzione.

Contenuto dell'offerta

L'offerta telematica deve contenere, secondo quanto riportato dall'art. 12 D.M. 32/2015:

- se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, un indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico. Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non è in possesso di codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo;
- se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Nel caso in cui l'acquisto debba essere soltanto a beneficio del coniuge offerente, ai sensi dell'art. 179, lett. f) e ultimo comma c.c., dovrà essere prodotta alla Procedura prima del definitivo trasferimento della proprietà la dichiarazione dell'offerente e del suo coniuge, resa nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ai sensi dell'art. 2657 c.c.;
- se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, l'offerta deve essere sottoscritta dal soggetto autorizzato con provvedimento del Giudice tutelare;
- se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;
- se l'offerta è formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni): la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la Procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della Procedura;
- l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della Procedura;
- la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nella parte iniziale del presente avviso di vendita;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore al termine di giorni 120); il termine si intende non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico, effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma per la cauzione, cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del D.M. 32/2015;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per l'invio dell'offerta firmata digitalmente oppure quello della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5 D.M. 32/2015, funzionale anche alla ricezione delle comunicazioni previste dal presente avviso di vendita;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazione previste dal presente avviso di vendita.

  Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente aggiudicatario.

Documenti allegati all'offerta

Sono da allegarsi all'offerta telematica:

- copia della contabile del versamento della cauzione;
- copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità, anche in ipotesi di c.d. Presentatore dell'offerta;
- in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni: copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni emesso dal Comune nel quale si è celebrato il matrimonio;
- se l'offerente intende partecipare in qualità di titolare di impresa individuale: copia della visura e/o certificato camerale dell'impresa non anteriore a tre mesi;
- se l'offerente è minorenne, copia della autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente è una società: copia della visura e/o certificato camerale dell'impresa non anteriore a tre mesi da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale e di offerta;
- qualora l'offerta venga formulata da Presentatore non coincidente con l'offerente, copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall'offerente e redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, recante data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte e la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- qualora l'offerta venga formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni), alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente Presentatore, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, recante data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte così come prevede l'art. 12, comma 4, del D.M. 32/2015, che precisi che il procuratore ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, dovendo inoltre riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote dei diritti che ciascuno dei co-offerenti intende acquistare.
- se l'offerente è un cittadino straniero sarà necessario altresì allegare:

  a) in caso di cittadino residente, copia di permesso di soggiorno;

  b) in caso di cittadino non residente, indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto in Italia di beni come quelli oggetto dell'offerta, ovvero, sempre in caso di offerente cittadino straniero extracomunitario non munito di permesso di soggiorno, la precisazione che, in base alla normativa dello Stato di origine dell'offerente, un cittadino italiano può acquistare in tale Stato beni come quello oggetto dell'offerta con le medesime modalità, con indicazione della normativa di riferimento
- il presente avviso di vendita sottoscritto per accettazione in ogni pagina.

  Una volta completato il processo di composizione dell'offerta tramite procedura guidata si ottiene il file compresso "*offerta xxxxxxxxxx.zip.p7m*". **Una volta generato, tale file non deve essere rinominato, aperto o alterato, pena l'invalidazione del file e dell'offerta.**

2)Modalità di svolgimento dell'asta

Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi alla piattaforma di gara www.doauction.it del gestore della vendita telematica Gruppo Edicom S.p.a., utilizzando le credenziali di accesso che lo stesso gestore, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con invito a connettersi al portale. In prossimità della gara un estratto di tale invito sarà comunque trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, anche al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta. Si precisa che l'offerta pervenuta è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita

Il Professionista/celebrante almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita: verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; verifica l'effettivo accredito dell'importo della cauzione; procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta nel portale www.doauction.it.

L'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita sul portale www.doauction.it è subordinata al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente, dell'offerta incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presenteAvviso di vendita. L'offerente è tenuto a connettersi al portale. In difetto, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

All'apertura delle operazioni di vendita, le stesse saranno aperte dal professionista ed esaminate. Il professionista provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate non conformi a quanto disposto nel presente avviso.

L'orario di inizio della gara risulta indicativo in quanto l'apertura delle offerte potrebbe subire ritardi.

La gara si svolge sul sito www.doauction.it; la gara telematica si svolgerà nel giorno indicato dal presente avviso di vendita e avrà una durata di 24 ore.

Che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte.

Si precisa che: in caso di unica offerta valida, il celebrante pronuncerà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente.

Ai fini dello svolgimento della gara, nel caso in cui tutte le offerte pervenute risultassero di eguale importo e quindi non fosse possibile individuare un miglior offerente, verrà considerata come base d'asta l'offerta associata all'utente che risulterà aver trasmesso per primo l'offerta stessa, in base alle risultanze acquisite.

Nell'ipotesi di più offerte valide, si darà luogo a gara tra gli offerenti, la cui base sarà costituita dall'offerta più alta. Il bene verrà aggiudicato a chi abbia effettuato il rilancio maggiore entro il tempo prestabilito.

Nell'ipotesi di più offerte valide, ma qualora alla gara gli offerenti tuttavia non vi aderiscano, il bene sarà aggiudicato a favore del migliore offerente, anche se eventualmente assente al momento dell'esame delle offerte. Quest'ultimo verrà individuato nelle modalità che seguono: sulla base dell'entità del prezzo offerto, ovvero, in via subordinata, sulla base dell'entità della cauzione prestata, ovvero in via ulteriormente subordinata, in base al criterio della priorità dell'offerta.

L'effettiva connessione dell'utente al momento dell'avvio delle operazioni di vendita in caso di offerta telematica non inificia in alcun modo la validità dell'offerta. Pertanto, si precisa che si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente ovvero all'apertura della gara e successiva aggiudicazione al maggiore offerente o al primo offerente, anche se l'utente risultasse off line e/o assente al momento dell'avvio delle operazioni di vendita

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà presentato l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

Si precisa che l'aggiudicazione sarà da intendersi definitiva ad avvenuto integrale pagamento del prezzo, fatto salvo in ogni caso quanto previsto dall'art. 217, co 1, C.C.I. La proprietà del bene sarà trasferita a favore dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento.

3) Termini di pagamento, trasferimento della proprietà e informazioni generali

Pagamenti

L'aggiudicatario, pena la perdita della cauzione, dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo, oltre alle imposte dovute per Legge (IVA/Imposta di Registro), entro e non oltre 120 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva a mezzo bonifico sulle coordinate bancarie indicate dalla procedura**.** L'aggiudicatario che intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione. Il Commissionario, Gruppo Edicom Spa, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione pari a: 2,5% oltre iva per l'attività svolta. In ogni caso la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario**,** o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema, intestato a: **Gruppo Edicom S.p.A. - IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)** decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Trasferimento di proprietà: spese, tributi e sanatorie

Il trasferimento della proprietà dell'immobile avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo e degli oneri conseguenti e collegati alla vendita come sopra descritti, con stipula di rogito notarile presso il Notaio scelto dalla curatela. La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto eventualmente descritto in perizia), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile.

Le spese notarili e le spese di trascrizione e di volturazione sono poste interamente a carico dell'aggiudicatario. Le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile rimangono a carico dell'aggiudicatario. L'eventuale IVA, comunque applicabile a seguito di esercizio di opzione da parte del venditore, l'imposta di registro, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), e gli altri oneri fiscali e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà. Qualunque onere economico finalizzato al conseguimento della conformità catastale e/o dell'attestato di prestazione energetica, resta a carico dell'aggiudicatario che, qualora necessario ai fini del perfezionamento della vendita, dovrà ottemperare a tanto nel tempo intercorrente tra l'aggiudicazione e il trasferimento. L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere

alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n.47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa. In particolare, si segnala che le irregolarità rilevate in relazione alla cabina elettrica, risultata priva di licenze, permessi o concessioni, potranno essere sanate, salvo il superiore parere del Comune di Andezeno, con oneri e valutazione a carico e cura dell'aggiudicatario.

Imposte, eventuali spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare

La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA, anche dietro insindacabile esercizio della relativa opzione da parte del venditore) secondo le aliquote di legge; l'importo dovuto per oneri fiscali sarà comunicato a seguito dell'aggiudicazione definitiva. In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione e sarà tenuto a consegnare al Professionista, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

Informazioni e dichiarazioni

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it, richiamando, altresì, quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto (anche ambientale) e di diritto, edilizio, urbanistico, catastale, sanitario, strutturale, locativo ed amministrativo in cui i beni si trovano e nella condizione "*visto e piaciuto*", fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti, ragioni ed azioni, servitù attive e passive come ad oggi praticate o costituite, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e/o dati catastali, sotto l'osservanza dell'atto di provenienza, con l'esclusione fin d'ora di qualsivoglia diritto o rivalsa, che possa essere vantata dall'acquirente, successivamente al trasferimento. Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombente, qualora fosse richiesto.Si segnala che la vendita è a corpo e non a misura e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario. Si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art.46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva. L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in

pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. È parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e del Gruppo Edicom S.p.A.. l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.

Cancellazione iscrizioni e trascrizioni

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di apertura della Procedura, saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, successivamente all'ordine emesso con decreto del Giudice Delegato. Il Giudice delegato procederà a emettere l'ordine di cancellazione solo eseguita la vendita e riscosso integralmente il prezzo.

Garanzie

La presente vendita deve considerarsi come vendita giudiziaria e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e del Gruppo Edicom S.p.A..

Inadempimento dell'aggiudicatario

Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto. I compensi spettanti al Gruppo Edicom S.p.A., per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto.

4) Disposizioni generali

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Avviso di vendita, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per l'iscrizione, la formulazione delle offerte o la partecipazione alle gare, potranno essere richiesti al Gruppo Edicom S.p.A. tramite i recapiti indicati sul portale. il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, nonché sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili prima della data prevista per il deposito dell'offerta irrevocabile d'acquisto, contattando il Commissionario ai recapiti con congruo anticipo per fissare un appuntamento. A tale scopo occorrerà inviare richiesta di tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Gli Organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria e sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento.
Il commissionario non sarà in alcun modo responsabile di eventuali mutamenti di prezzi, riduzioni, durata degli esperimenti e di ogni altro cambiamento riguardante le modalità di vendita e/o di pagamento effettuato a insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione della Procedura.
Si precisa, altresì, che il commissionario non trasferisce la proprietà degli oggetti dalla Procedura all'acquirente e non è coinvolta nella compravendita, che si svolge esclusivamente tra gli acquirenti e gli Organi della Procedura.

5) Pubblicità della vendita

Copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche https://portalevenditepubbliche.giustizia.it a norma dell'art. 490 I comma c.p.c..
Copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it.
Apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal soggetto specializzato oltre che apposite campagne Facebook.
Per avere maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione alla gara telematica è possibile contattare il Commissionario Edicom attraverso: la *Chat online* disponibile sul portale www.doauction.it o attraverso l'apposito Help Desk telefonico attivo dal lunedì al martedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:30 venerdì dalle 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00 raggiungibile al numero di telefono 041-8622235.

Torino, 12 novembre 2026

Il Curatore

