

TRIBUNALE DI IVREA

Fallimento n. 1/2020

* * *

Il sottoscritto dott. Maurizio Gili con studio in Torino, via Perrone n. 14, nella sua qualità di curatore del fallimento emarginato e giusta autorizzazione del Giudice Delegato dott.ssa Paola Cavarero, con decreto del 10/07/2024, dispone quanto segue:

VENDITA CON GARA INFORMALE EX ART. 107 1° COMMA L.F. del seguente:

LOTTO UNICO

diritto di proprietà per la quota di 1/13 di fabbricati siti in comune di Quincinetto (TO) - Località Chiappetti s.n. (area sottoposta a vincolo idrogeologico): fabbricato collabente (pericolante) sito in area boscata in forte pendio raggiungibile esclusivamente tramite sentiero, privo di servizi igienici ed allacciamento all'acquedotto oltre a fabbricato e cantina al piano terreno, un vano al piano primo ed al piano secondo un sottotetto ed alcuni terreni prevalentemente con classamento bosco ceduo.

Descrizione del lotto unico

Il lotto è composto da un fabbricato collabente (pericolante) sito in area boscata in forte pendio raggiungibile esclusivamente tramite sentiero e da una porzione di fabbricato composta da una cantina al piano terreno, un vano al piano primo ed al piano secondo un sottotetto. Fabbricato privo di servizi igienici ed allacciamento all'acquedotto. Le aree sono sottoposte a vincolo idrogeologico, paesaggistico, fascia di rispetto autostradale e parzialmente gravati da servitù a favore della SNAM.

Dati catastali

I fabbricati risultano censiti all'Agenzia delle Entrate Territorio di Torino – Distretto censuario di Quincinetto [REDACTED] – Sezione Catasto Fabbricati e Terreni come segue:

Catasto Fabbricati

Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Class e	Consistenza	Rendita
Quincinetto (TO) Località Chiappetti sn - Piano T-1-2	2	278				€ 0,00
Quincinetto (TO) Località Chiappetti sn - Piano T -1- 2	3	78	2	01	2 vani	€ 44,42
Quincinetto (TO) Località Chiappetti sn – Piano T	3	78	5	01	1 m2	€ 1,55

Catasto Terreni

Ubicazione	Foglio	Part.	Classamento	Class e	Consist.	Rendita
Quincinetto	2	21	Pascolo arb.	U	64	R.D. € 0,01 R.A. € 0,03
Quincinetto	2	77	Bosco ceduo	01	1696	R.D. € 1,58 R.A. € 0,44
Quincinetto	2	79	Pascolo	03	3573	R.D. € 0,55 R.A. € 0,55
Quincinetto	2	89	Bosco ceduo	02	3864	R.A. € 2,00 R.A. € 0,60
Quincinetto	2	99	Bosco ceduo	01	6379	R.D. € 5,93 R.A. € 1,65

Quincinetto	2	100	Bosco ceduo	01	3781	R.D. € 3,51 R.A. € 0,98
Quincinetto	2	229	Bosco ceduo	01	1535	R.D. € 1,43 R.A. € 0,40
Quincinetto	2	230	Bosco ceduo	03	1154	R.D. € 2,98 R.A. € 4,77
Quincinetto	3	89	Prato arb	04	888	R.D. € 2,29 R.A. € 1,83
Quincinetto	3	91	Prato	04	2566	R.D. € 6,63 R.A. € 5,30

Titolarità e provenienza

La titolarità della quota di 1/13 degli immobili è attualmente in capo a: ██████████, nato a Quincinetto (TO) in data 17.07.1945, C.F.: ██████████, pervenuta in forza dei seguenti titoli:

- ✚ successione ex lege di ██████████ del 17/08/2022 - Sede Torino (TO) Registrazione Volume 88888 n. 538916 registrato in data 16/12/2022 – Trascrizione n. 222.1/2023 Reparto PI di Ivrea in atti del 13/01/2023.

Disponibilità

L'immobile non risulta occupato, ma unicamente ingombro di alcune suppellettili senza valore.

Situazione edilizia

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quincinetto (TO) ed in base ai documenti reperiti presso l'archivio comunale dal tecnico, Geom. Roberto DALLE, l'immobile sopra descritto risulta costruito in periodi temporali diversi. La costruzione originaria del fabbricato non è certa, ma sicuramente

anteriore all'anno 1967 e successivamente è stata oggetto di opere di cui:

- ✚ Autorizzazione Edilizia n.8/89 del 25/02/1989 per “rifacimento di soletta interna a fabbricato rurale”;
- ✚ Autorizzazione Edilizia n. 176 del 31/08/1992 per “costruzione di fabbricato rurale”;
- ✚ Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in data 22/03/2023 protocollo n. 893 per “demolizione di fabbricato costruito in difformità”.

L'immobile ricade in “area sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici” ai sensi della Legge Regionale n. 45 del 9 Agosto 1989.

Formalità pregiudizievoli

Non vi sono formalità pregiudizievoli.

CLAUSOLE:

La procedura competitiva deve intendersi equiparata alla vendita forzata; non è, pertanto, soggetta alla normativa in tema di vizi o difformità del compendio oggetto di trasferimento, mancanze di qualità, anche in deroga alle disposizioni di cui alla sezione I del capo I, del titolo III del libro IV del codice civile, con la conseguenza che l'aggiudicatario, con la partecipazione alla gara, rinuncia ad esperire qualsiasi azione nei confronti del Fallimento e, in via esemplificativa, rinuncia a qualsiasi diritto per vizi, difformità, mancanze di qualità, oneri per spese di adeguamento impiantistico, anche se non risultanti dagli atti e dalle perizie del Fallimento e dà atto di essere stato messo in grado di effettuare la valutazione del compendio immobiliare in maniera autonoma ed approfondita, indipendentemente dal contenuto degli atti e perizie del Fallimento.

Con la partecipazione alla gara l'aggiudicatario rinuncia a qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione e/o garanzia per vizi e mancanza di qualità, quantità, regolarità edilizio urbanistica, regolarità catastale, agibilità e certificazione energetica, nonché in ordine all'identità, alla condizione giuridica, all'inidoneità a qualunque causa dovuti (anche sotto il profilo della normativa in

materia di sicurezza) e/o consistenza e/o sussistenza del compendio oggetto di vendita.

Con la partecipazione alla gara l'aggiudicatario esonera il Fallimento da ogni garanzia e obbligo in relazione alla conformità e/o adeguamento dei beni, alle norme vigenti in materia di tutela ambientale, di smaltimento rifiuti, di prevenzione, sicurezza, infortunistica e tutela della salute.

In nessun caso di vizi, di mancanza di quantità anche relativa alla precisa individuazione dei confini e diritti di terzi, mancanza di regolarità urbanistico edilizia ed agibilità, conformità catastale, energetica e/o qualsiasi motivo o causa o fatto - la parte aggiudicataria potrà pretendere alcunché dal Fallimento cedente e così a titolo esemplificativo: risoluzione del contratto, risarcimento dei danni subiti, la restituzione e/o riduzione del prezzo pagato, il rimborso delle spese, né far valere l'invalidità parziale e/o integrale della cessione. Tanto anche con espressa deroga alle disposizioni di cui all'art. 1489 c.c. ed alle garanzie in esso previste alle quali l'aggiudicatario con la partecipazione alla gara rinuncia.

Con la partecipazione alla gara l'aggiudicatario presta garanzia di manleva e di esonero da responsabilità del Fallimento nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi, e/o di domanda di rivendicazione e/o restituzione e/o di richieste di terzi in generale, nonché per l'eventualità che diritti reali od obbligatori di terzi sul compendio vengano fatti valere da detti terzi, o da loro eventuali aventi causa, privando o limitando, così, l'aggiudicatario nella disponibilità e/o nel diritto all'utilizzo pieno, esclusivo e senza oneri del compendio medesimo. Restano altresì conseguentemente esclusi i rimedi di cui agli artt. 1479, 1480, 1481 e 1482 c.c., la garanzia per evizione totale o parziale di cui agli artt. 1483, 1484, 1486, 1488 c.c..

Con la partecipazione alla gara l'aggiudicatario prende atto ed accetta che il Fallimento non presta alcuna garanzia in merito ad eventuali problematiche ambientali ed ecologiche che dovessero interessare il compendio immobiliare, nonché il suolo ed il sottosuolo dell'intero compendio immobiliare oggetto della procedura competitiva,

facendosi carico l'aggiudicatario di ogni onere e costo per eventuali interventi di bonifica.

Tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento, di ripristino ed adeguamento e/o messa a norma alle vigenti normative, anche in tema di sicurezza, prevenzione, infortunistica e tutela della salute, relativi al bene, rimarranno integralmente a carico dell'aggiudicatario senza alcun diritto di manleva/rivalsa/rimborso nei confronti della parte cedente.

CONDIZIONI DI VENDITA

a) Il compendio immobiliare di cui al precedente "LOTTO UNICO" sarà posto in vendita con gara informale **il giorno 26/09/2024 alle ore 11.00**, innanzi al Notaio dott. Pietro Boero presso il suo studio in Torino – Via Gropello n. 11.

Il prezzo base del Lotto posto in vendita è stabilito come segue:

LOTTO UNICO: prezzo base di € 1.192,00

b) Le offerte, non inferiori al prezzo base di cui sopra, unitamente alla cauzione di cui al punto d) dovranno essere depositate presso lo Studio del Notaio dott. Pietro Boero entro le **ore 12.00 del giorno 25/09/2024**. L'offerta contenuta in busta chiusa, priva di segni di riconoscimento, sottoscritta dall'offerente su carta legale dovrà indicare gli estremi del lotto ed essere del seguente tenore:

Il firmatario della presente offre per l'acquisto dell'immobile facente parte del lotto UNICO_____ così come indicato e descritto nel bando di gara disposto dal Curatore del Fallimento N.1/2020 la somma di Euro _____. L'offerente si impegna inderogabilmente ed irrevocabilmente a partecipare alla gara

informale di vendita del lotto in questione che si terrà innanzi al Notaio dott. Pietro Boero nei termini e alle condizioni indicate nel bando di gara.

Qualora risulti assegnatario del lotto nell'ambito di detta gara informale si impegna altresì inderogabilmente a formalizzare l'atto di vendita avanti il predetto Notaio nei termini e alle condizioni di cui al bando di gara.

Gli offerenti diversi dalle persone fisiche dovranno produrre unitamente all'offerta idonea documentazione attestante i poteri di firma di chi presenzierà alla gara.

- c)** Il prezzo da cui prenderà avvio la gara sarà quello indicato nella offerta contenente il maggior prezzo. **Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 100,00.**

Il Lotto in gara sarà assegnato al soggetto che avrà offerto il maggior prezzo.

- d)** All'offerta dovrà essere allegata cauzione pari al **10% del prezzo offerto** a mezzo assegno circolare n.t. intestato a Fallimento N.1/2020.

- d)** Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, al netto della cauzione già prestata, contestualmente al rogito dell'atto pubblico di trasferimento del bene aggiudicato che dovrà avvenire inderogabilmente, fatti salvi gli effetti del disposto di cui agli artt. 107, 3° comma e 108, primo comma L.F., **entro 90 gg. dall'aggiudicazione.**

- f)** L'atto pubblico di trasferimento verrà redatto nei termini di cui sub. e) dal Notaio designato (Dott. Pietro Boero di Torino);

- g)** Il mancato versamento del prezzo nei modi e nei termini di cui sub. e) comporterà la decadenza dal diritto al trasferimento

e la perdita della cauzione oltre al risarcimento del maggior danno alla procedura, fin d'ora quantificato nella differenza tra il minor prezzo ricavato da successivo esperimento di vendita, e l'importo del prezzo non depositato.

h) Gli oneri fiscali e le spese tutte di vendita in generale sono a carico dell'acquirente, ivi comprese a titolo esemplificativo onorari notarili, registrazione, trascrizione e cancellazione formalità. La vendita sarà assoggettata alle imposte previste dalle normative fiscali.

i) Le eventuali offerte migliorative ex art. 107, 4° comma L.F. dovranno pervenire presso lo studio del curatore entro giorni 10 dalla data dell'esperimento di vendita; riservandosi in tal caso il curatore di indire nuovo esperimento di vendita tramite gara informale avanti il Notaio.

Lo scrivente curatore provvederà altresì:

- alla pubblicità della vendita tramite inserzione di idoneo avviso di vendita, del suo estratto sui siti internet: www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- a dare comunicazione del bando di vendita a chiunque abbia manifestato interesse all'acquisto.

Tutto quanto sopra si comunica alla S.V. Ill.ma.

Con osservanza.

Torino, 17/07/2024

Il Curatore

(Dott. Maurizio Gili)



