

Dott.ssa Zucchetto Laura  
Corso Galileo Ferraris n. 80 - 10129 TORINO  
Tel: 011/187.30.992-011/07.47.030  
E mail: [laura.zucchetto@laurazucchetto.it](mailto:laura.zucchetto@laurazucchetto.it)

## **TRIBUNALE DI IVREA**

### **Fallimento n.: 36/2016**

La sottoscritta Dott.ssa Laura Zucchetto con Studio in Torino, Corso Galileo Ferraris n. 80, nella sua qualità di Curatore del fallimento emarginato e giusta autorizzazione del Giudice Delegato, Dott. Matteo Buffoni, con decreto del 25/08/2019 dispone quanto segue:

### **VENDITA CON GARA INFORMALE EX ART. 107 L.F.**

dei seguenti immobili, il tutto come meglio e più dettagliatamente specificato nella perizia di vendita, cui si fa espresso riferimento, e che costituisce parte integrante del presente bando di vendita.

#### **LOTTO 2**

#### **a) Ubicazione, descrizione e dati catastali**

In Comune di Bairo, provincia di Torino, quota pari al 50% di un fabbricato con accesso da via Principe Tommaso n. 4, a quattro piani fuori terra (di cui uno è rappresentato da uno spazio sottotetto) e da un piano interrato oltre a due porzioni di tettoia aperta adibita a magazzino perpendicolari al fabbricato principale e da uno spazio giardino/cortile interno (N.C.E.U. foglio 4, mappale n. 984/982).

L'immobile si trova individuato e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bairo in via Principe Tommaso n. 4, come segue:

- Fig. 4, n. 982, piano Terreno, cat. C/7, cl. U, consistenza 52 mq, rend. € 71,17;
- Fig. 4, n. 984, piano S1-T-1-2-3, cat. A/4, cl. 1, consistenza 10,5 vani, rend. € 401,29.

#### **b) Coerenze**

A confini rispetto all'attuale estratto di mappa: via Principe Tommaso, vicolo Pistono, altra proprietà.

#### **c) Stato Locativo**

L'immobile non risulta interessato da vincoli locativi.

#### **d) Provenienza**

L'unità immobiliare è attualmente di proprietà di XXXXXXXXXX pervenuta in forza di successione

di Armando Giovanni deceduto il 05/12/2011 di cui alla dichiarazione di successione ufficio territoriale di Courgné n. 1313 volume 9990 del 02/12/2013:

- [REDACTED] proprietario al 50% dell'immobile;
- [REDACTED] proprietaria al 50% dell'immobile.

**e) Situazione urbanistica/eventuali irregolarità edilizie**

L'edificio si localizza in via Principe Tommaso 4 all'interno del centro storico di Bairo. L'area su cui insiste l'edificio viene identificata dal P.R.G.C., come ambito urbano di antica formazione e gli interventi edilizi ammessi sono il restauro e il risanamento conservativo le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale, commerciale, turistico-ricettiva direzionale, socio-assistenziale.

**f) Attestato di prestazione energetica**

L'immobile risulta privo di attestato di certificazione energetica.

**g) Vincoli, servitù e diritti reali a favore di terzi**

Il lotto non risulta soggetto a vincoli specifici.

**h) Formalità pregiudizievoli**

All'atto del trasferimento verranno cancellate tutte le formalità pregiudizievoli gravanti sull'U.I., quali indicate nella perizia di vendita allegata:

a) Nota di iscrizione 1513\_2019

TITOLO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota di trascrizione Registro generale n. 1824, Registro particolare n. 1513 Presentazione n. 2 del 06/03/2019, richiesta da dott.sa Laura ZUCCHETTO

FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

**i) Regime fiscale della vendita**

Il trasferimento è da assoggettarsi ad imposta di registro, nella misura per legge prevista (IVA esente).

---

Il tutto è da intendersi trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi.

annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto evidenziato nell'elaborato peritale di stima depositato presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Ivrea.

Si precisa che l'immobile di cui trattasi potrà essere ceduto anche in assenza di conformità catastale ai sensi della Legge 122/2010.

## LOTTO 3

### a) Ubicazione, descrizione e dati catastali

In Comune di Baldissero Canavese, provincia di Torino, quota pari al 50% di un complesso immobiliare con accesso da via Pramonico SNC, più precisamente forma oggetto di vendita:

- Un fabbricato principale (N.C.E.U. foglio 9, mappale n. 27);
- Un fabbricato di servizio annesso (N.C.E.U. foglio 9, mappale n. 134)
- Terreni (N.C.E.U. foglio 9, mappale n. 26 e 31).

Il complesso immobiliare si trova individuato e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Baldissero Canavese in via Pramonico SNC, come segue:

- Fig. 9, n. 27, piano T-1-2-3, cat. A/8, cl. 1, consistenza 18 vani, rend. € 3.513,97;
- Fig. 9, n. 134, cat. A/3. cl. 1, consistenza 5 vani, rend. € 193,67;
- Fig. 9, mappali n. 26 (prato – mq 8617) e n. 31 (bosco ceduo – mq 1241), Terreni.

### b) Coerenze

Il fabbricato principale è collocato all'interno del mappale di cui al F. 9 part. 26.

Il fabbricato di servizio annesso confina su tre lati mappale di cui al F. 9 part. 26, un lato mappale di cui al F. 9 part. 31.

### c) Stato Locativo

Il complesso immobiliare non risulta interessato da vincoli locativi, ma unicamente occupata da alcuni arredi.

Parte aggiudicataria, laddove gli arredi e suppellettili non vengano rimossi a cura della Procedura prima dell'aggiudicazione, dovrà a propria cura e spese provvedere alla loro rimozione e smaltimento.

### d) Provenienza

Il complesso immobiliare è tornato in capo a [REDACTED] per una quota pari al 50% dopo la resa inefficacia della vendita di cui alle trascrizioni 6345/5268 del 20/09/2012 e 8730/7220 del 13/12/2012 e di conseguenza della vendita n. 4706.1/2015 del 02/09/2015 a seguito di sentenza di revoca di compravendita numero di repertorio 823/2018 del 23/01/2018.

Il complesso immobiliare era stato acquisito da [REDACTED] con atto di

compravendita a rogito Notaio Rosani Emma in data 18/12/1990 rep. 637869.

**e) Situazione urbanistica/eventuali irregolarità edilizie**

L'edificio è collocato in una area contrassegnata nel P.R.G.C. di Baldissero Canavese ad oggi in vigore del Comune come VP: area a parco privato, la destinazione d'uso propria è residenziale.

**f) Attestato di prestazione energetica**

Il fabbricato principale è dotato di attestato di Certificazione energetica redatto dall'Arch. Ramona Ruspino, nel 2012, codice A.P.E. 2012 1026400034.

Il fabbricato di servizio annesso è dotato di attestato di Certificazione energetica redatto dal geom. Mario Emilio Corino / Teknos sas nel 2012, codice A.P.E. 2012 105418 0001.

**g) Vincoli, servitù e diritti reali a favore di terzi**

Il lotto non è soggetto a vincoli specifici.

**h) Formalità pregiudizievoli**

All'atto del trasferimento verranno cancellate tutte le formalità pregiudizievoli gravanti sull'U.I., quali indicate nella perizia di vendita allegata:

a) Nota di Iscrizione n. 246\_2012

TITOLO: IPOTECA iscritta al registro generale al n. 2493, Registro particolare n. 246 Presentazione n. 36 del 24/04/2012 ipoteca derivante da decreto ingiuntivo ATTO GIUDIZIARIO in data 04/04/2012 Numero di repertorio 9443/2012 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO, FAVORE: di UNICREDIT S.P.A. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00348170101 Domicilio ipotecario eletto VIA S. QUINTINO N. 43, TORINO - AVV. PROF. P. TOSI, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di ½

CONTRO: 

CAPITALE: € 73.312,52 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 100.000,00

b) Nota di trascrizione n. 422\_2015

TITOLO: SENTENZA inefficacia parziale pronunciata dal Tribunale di Aosta in data 07/12/2015, rubricata al n. 422/2015 e pubblicata il 09/12/2015 nella causa iscritta al ruolo n. 312/2014 RG, con la precisazione che gli effetti della sentenza devono essere estesi a favore dell'intera massa dei creditori di fallimento .

FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

c) Nota di trascrizione n. 2586\_2022

TITOLO: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota di trascrizione Registro generale n. 3066, Registro particolare n. 2586 Presentazione n. 9 del 13/04/2022 richiesta da dott.sa Laura ZUCCHETTO, così come rettificata con successiva nota di trascrizione Registro generale n. 7021, Registro particolare n. 5841 Presentazione n. 4 del 10/08/2022

FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

d) Nota di trascrizione n. 5840\_2022 (ad integrazione)

TITOLO: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota di trascrizione Registro generale 7020, Registro particolare n. 5840 Presentazione n. 3 del 10/08/2022, richiesta da dott.sa Laura ZUCCHETTO

FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

**i) Regime fiscale della vendita**

Il trasferimento è da assoggettarsi ad imposta di registro, nella misura per legge prevista (IVA esente).

---

Il tutto è da intendersi trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto evidenziato nell'elaborato peritale di stima depositato presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Ivrea.

Si precisa che l'immobile di cui trattasi potrà essere ceduto anche in assenza di conformità catastale ai sensi della Legge 122/2010.

## LOTTO 6

### a) Ubicazione, descrizione e dati catastali

In Comune di Bairo, provincia di Torino, terreni collocati nelle aree urbanizzate/urbanizzande, su cui non insistono costruzioni, più precisamente forma oggetto di vendita:

<b>COMUNE DI BAIRO</b>				
FG	MAP	CATASTO	MQ	PROPRIETA' PER
1	291	Bosco Ceduo	1336	50%
4	246	Prato	130	50%
5	324	Prato	3226	50%
6	388	Bosco Misto	625	50%
6	387	Bosco Misto	304	50%
6	249	Bosco Ceduo	1284	21%
7	282	Prato	624	50%
7	289	Prato	1197	50%
7	290	Prato	265	50%
7	592	Bosco Ceduo	263	50%
9	197	Prato	1635	50%

### b) Coerenze

Per quanto riguarda i confini si fa espresso riferimento agli elaborati planimetrici delle planimetrie catastali in allegato alla perizia di stima.

### c) Stato Locativo

I terreni del presente lotto non risultano interessati da vincoli locativi.

### d) Provenienza

I terreni del presente lotto sono pervenuti all'attuale proprietà come indicato nella perizia allegata (par. B.5.6 pag. 22-23).

### e) Situazione urbanistica/eventuali irregolarità edilizie

Si rimanda alla tabella riassuntiva delle destinazioni d'uso dei terreni presente nella perizia allegata (par. B.5.2. pag. 21-22).

### f) Vincoli, servitù e diritti reali a favore di terzi

Per le aree destinate ad attività agricole sussisterebbe il diritto di prelazione agraria esercitata dai coltivatori diretti proprietari dei terreni confinanti che viene però a decadere trattandosi di una liquidazione fallimentare ai sensi dell'art. 8, L. 590/65.

I terreni di cui al Fg. 9 mapp. 26/31 portano le servitù dovute al passaggio della bealera Comunale della Costassa.

**g) Formalità pregiudizievoli**

All'atto del trasferimento verranno cancellate tutte le formalità pregiudizievoli gravanti sull'U.I., come indicate nella perizia di vendita allegata. (par. B.5.9. pag.32-34).

**h) Regime fiscale della vendita**

Il trasferimento è da assoggettarsi ad I.V.A., se dovuta, nella misura per legge prevista.

---

Il tutto è da intendersi trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto evidenziato nell'elaborato peritale di stima depositato presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Ivrea.

Si precisa che l'immobile di cui trattasi potrà essere ceduto anche in assenza di conformità catastale ai sensi della Legge 122/2010.

## CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

I lotti saranno posti in vendita con gara informale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, “visto e piaciuto”, rimossa ogni eccezione, con esonero del Fallimento da qualsivoglia responsabilità circa la sussistenza, consistenza.

### **A) PREZZO BASE**

Il prezzo base dei lotti è fissato come segue:

- LOTTO 2: Euro 4.000,00 (quattromila/00) oltre imposte di legge;
- LOTTO 3: Euro 47.100,00 (quarantasettemilacento/00) oltre imposte di legge;
- LOTTO 6: Euro 1.500,00 (millecinquecento/00) oltre imposte di legge;

### **B) DATA UDIENZA**

L'apertura delle buste avrà luogo il giorno **12 Marzo 2025 alle ore 12,00** innanzi al Notaio dott.ssa Caterina Bima presso il suo studio sito in Torino, Corso Duca degli Abruzzi n. 16.

### **C) TERMINE DEPOSITO BUSTA**

Le offerte, sottoscritte, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Notaio dott.ssa Caterina Bima sito in Torino, Corso Duca degli Abruzzi n. 16, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 11 Marzo 2025 (ossia il giorno prima della data di udienza).

### **D) CONTENUTO BUSTA**

All'interno della busta devono essere inseriti:

1. Offerta corredata da marca da bollo da € 16,00, redatta secondo le indicazioni di cui alla successiva lettera E);
2. Assegno circolare non trasferibile intestato a “Fallimento 36/2016” **di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione;
3. Fotocopia dei seguenti documenti:
  - 3.1 se offerente persona fisica: copia della carta d'identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità, copia del codice fiscale oltre ad eventuale copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

3.2 se offerente società/ente: copia di visura camerale aggiornata o di altro documento equipollente da cui risultino l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri, copia dell'eventuale verbale con il quale sono stati attribuiti i poteri di firma al legale rappresentante e copia della carta d'identità o di altro documento di riconoscimento del legale rappresentante, in corso di validità.

## **E) CONTENUTO OFFERTA**

L'offerta deve contenere le seguenti indicazioni:

1. Per le persone fisiche deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente e deve riportare, oltre all'indicazione del LOTTO per il quale si intende partecipare, i seguenti dati: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile con indicazione, se coniugato, del relativo regime patrimoniale, residenza, recapito telefonico dell'offerente ed eventuale indirizzo di posta elettronica. All'offerta devono essere allegati: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino del codice fiscale.
2. Per le società ed altri enti deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve riportare, oltre all'indicazione del LOTTO per il quale si intende partecipare i seguenti dati: ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale, recapito telefonico ed eventuale indirizzo di posta elettronica. All'offerta devono essere allegati: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri ed i dati della società o ente;
3. Numero del LOTTO per il quale si intende partecipare;
4. Prezzo offerto (che non potrà essere inferiore a quello di cui al precedente punto A);
5. Tempo del versamento del saldo prezzo che comunque non potrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione;
6. Misura della cauzione (non inferiore al 10% del prezzo offerto);
7. Numero del fallimento (R.G.);
8. Ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Qualora l'offerta non preveda il termine per il versamento del saldo prezzo lo stesso viene fin da ora stabilito in 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.

## **F) SOTTOSCRIZIONE OFFERTA**

L'offerta deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente se persona fisica ovvero dal legale rappresentante se società o altro ente.

Non è possibile che l'offerta sia sottoscritta da un procuratore generale o speciale. E' possibile unicamente rilasciare procura speciale, per atto notarile, per partecipare all'eventuale gara.

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

## **G) INEFFICACIA E INAMMISSIBILITA' OFFERTA**

A pena di inefficacia ed inammissibilità:

- L'offerta deve essere depositata in busta chiusa presso lo studio del Notaio dott.ssa Caterina Bima sito in Torino, Corso Duca degli Abruzzi n. 16, e entro e non oltre le ore 12,00 del giorno prima della data di udienza ovverosia **entro il 11 Marzo 2025**;
- L'offerta deve essere sottoscritta con le modalità sopraindicate alla lettera F);
- Il termine per il versamento del saldo prezzo non può essere superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;
- L'offerente deve prestare cauzione inserendo nella busta assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento 36/2016" di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

## **H) IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA**

L'offerta è irrevocabile per la durata di 120 giorni dalla sua presentazione.

## **I) GARA**

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:

**LOTTO 2: € 500,00**

**LOTTO 3: € 1.000,00**

**LOTTO 6: € 200,00**

I Lotti in gara saranno assegnati al soggetto che avrà offerto il maggior prezzo e, in ogni caso, alle seguenti condizioni:

- (i) in caso di unica offerta ammissibile, verrà individuato come acquirente il soggetto che abbia presentato tale offerta ammissibile;

- (ii) nel caso in cui nell'ambito della Gara vengano effettuati rilanci, verrà individuato come acquirente il soggetto che, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto;
- (iii) qualora vi fossero più offerenti che abbiano offerto lo stesso prezzo e, nell'ambito della Gara, nessuno dei detti soggetti presenti offerta in aumento, verrà individuato come acquirente il soggetto che abbia depositato per primo l'offerta presso lo studio del Notaio Designato.

L'assegnatario del lotto nell'ambito di detta gara informale si impegna inderogabilmente a formalizzare l'atto di vendita avanti il Notaio indicato nel bando, nei termini e alle condizioni di cui al bando di gara.

Le somme depositate a titolo di cauzione dagli offerenti non prescelti quali contraenti verranno restituite all'esito della gara. Quelle versate a titolo di cauzione dall'offerente che verrà scelto come contraente verranno trattenute ed imputate in conto prezzo di vendita.

#### **L) VERSAMENTO PREZZO**

Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, al netto della cauzione già prestata, contestualmente al rogito dell'atto pubblico di trasferimento dei beni aggiudicati 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.**

#### **M) ATTO TRASFERIMENTO**

L'atto pubblico di trasferimento verrà redatto nei termini di cui sub. L) dal Notaio designato.

#### **N) MANCATO VERSAMENTO SALDO PREZZO**

Il mancato versamento del prezzo nei modi e nei termini di cui sub. L) 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;

#### **O) ONERI DI VENDITA**

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.

## P) OFFERTE MIGLIORATIVE

Le eventuali offerte migliorative ex art. 107, 4° comma L.F. dovranno pervenire presso lo studio del Notaio dott.ssa Caterina Bima sito in Torino, Corso Duca degli Abruzzi n. 16 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 alle condizioni che verranno indicate dal medesimo Curatore.

---

Lo scrivente curatore provvederà altresì:

- Alla notifica ex art. 107, 3° comma L.F.;
- Alla pubblicità della vendita tramite inserzione di idoneo avviso di vendita, del suo estratto e della relazione peritale sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (con contemporanea visibilità sui siti: [www.tribunale.ivrea.it](http://www.tribunale.ivrea.it) e [www.giustizia.piemonte.it](http://www.giustizia.piemonte.it)), nonché sul Portale delle vendite Pubbliche (accessibile agli indirizzi <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://pvp.giustizia.it> )

Torino, 23/01/2025

Il Curatore

(Dott.ssa Laura Zucchetto)

