

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE FALLIMENTI

Fallimento N. 251/19

Giudice Delegato: Dott. Stefano Miglietta

Curatore: Dott. Massimo Barberis

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI
TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA**

Il Dott. Massimo Barberis, Curatore del Fallimento N. 251/19

- dato atto della perizia estimative in atti redatta dal perito della procedura Dott.Geom.Corrado Steinleitner;
- dato atto del programma di liquidazione ex art. 104-ter L.F. redatto dal sottoscritto Curatore depositato presso la Cancelleria fallimentare ed approvato dagli organi della procedura e l'istanza di autorizzazione degli organi della procedura del 02/10/2023 ad effettuare la vendita degli immobili della società fallita, come di seguito descritti, tramite procedura competitiva ex artt.107 e 108 L.F.;

DISPONE LA VENDITA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA

che si terrà il giorno **29 novembre 2024, udienza di apertura delle buste ed eventuale gara alle ore 15,00**, presso il proprio studio in Torino via Morghen n°34, delle seguenti unità immobiliari nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, composte dai seguenti lotti.

INDICE

Indice.....	pag. 2
Lotto 1.....	pag. 3
Lotto 2.....	pag.11
Lotto 3.....	pag.19
Lotto 4.....	pag.27
Lotto 5.....	pag.36
Lotto 6.....	pag.45
Condizioni di vendita.....	pag.54

Lotto 1

Piena proprietà dei seguenti immobili:

immobile ad uso commerciale provvisto di n.2 vetrine e accesso da vetrina su area adibita a posteggio fronte strada Torino, composto da:

- al piano terreno, area espositiva, uffici, servizi igienici e magazzino comprendente porzione soppalcata con locali di deposito e servizi igienici al piano terra e unico locale con finestrate al piano primo, oltre montacarichi che accede al piano primo;
- al piano primo, area espositiva con scala interna di collegamento tra piano primo e piano terra;

ubicato al piano terreno e al piano primo del Centro Commerciale denominato “Bertetto Center”, elevato a due piani f.t., situato nel comune di Caselle Torinese (TO), Strada Torino n°7 e n°9, costituito da locali commerciali, uffici, area espositiva, area artigianale (in parte soppalcata), appartamenti, area in fase di ultimazione sprovvista di finiture, annessi locali accessori (centrale termica ecc.), aree esterne (portico, area di manovra, posteggio ecc.) e ampio interrato (bene comune a tutti i lotti immobiliari, rappresentato nell'allegato 3B del regolamento di condominio).

Dati catastali

Foglio 38, Particella 236, Sub 25, Strada Torino n° 9, Piano T-1, Categoria D/8, Rendita Euro 11.826,40.

Include il precedente sub 15 del medesimo mappale e foglio soppresso a seguito di frazionamento e fusione del 11/04/2023.

Nota ai fini dell'aggiornamento della situazione catastale

Si precisa che per gli immobili di cui al lotto in oggetto, in data 09/04/2024 veniva notificato Avviso di Accertamento catastale emesso dall'Agenzia delle Entrate U.P. Torino (atto n°2024TO0110538) con il quale **la rendita catastale, come dettagliatamente indicato nell'Avviso di Accertamento, veniva ricalcolata in aumento.**

In sintesi, richiamando l'Avviso di Accertamento in oggetto, la rendita catastale veniva così rideterminata:

- Lotto 1 (Foglio 38, Particella 236, Sub 25):

da Euro 11.826,40 ad Euro 25.304,24;

Dato atto del parere del perito della Procedura, Dott.Corrado Steinleitner e del tecnico incaricato Geom.Patrizia Addesa, e dell'autorizzazione degli organi della Procedura, **veniva presentato Ricorso Tributario avanti la Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Torino avverso l'atto di accertamento catastale in oggetto notificato alla società fallita.**

Si invitano eventuali interessati a prendere contatto con gli organi della procedura al fine di assumere tutte le informazioni e documenti utili necessari.

Si rimanda alla perizia estimativa e relativi allegati e documenti in atti della procedura, nonché all'Avviso di Accertamento catastale, al Ricorso Tributario depositato e relativi allegati, che devono intendersi qui integralmente riportati e facenti parte del presente documento e di cui gli offerenti dovranno dichiarare di conoscere e accettarne l'integrale contenuto senza che nulla possa essere successivamente opposto alla procedura.

Coerenze

Coerenze, piano terreno: marciapiede comune sub 33 (fronte verso strada Torino), sub 24 e sub 27 mappale 236 Fg 38, mappale 650 del Fg 38, altra proprietà, sub 34 mappale 236 Fg 38, sub 26 mappale 236 Fg 38.

Coerenze, piano primo: sub 7 del mappale 236 Fg 38, fronte verso Strada Torino, sub 29 del mappale 236 Fg 38.

Beni comuni e beni oggetto di cessione

Come indicato nella perizia di stima in atti, il lotto 1 include area esterna ad uso esclusivo identificata con il sub 25.

Come indicato nel regolamento di condominio in atti, in riferimento al lotto in oggetto si precisa quanto segue.

-È parte comune con uso esclusivo ai soli Lotti n.ri 1, 7 et 8 la porzione tinteggiata in blu nella planimetria "Allegato 3D" del regolamento di condominio costituita dall'area esterna completa di autonomo cancello di ingresso, aiola verde e parte del porticato.

-È parte comune con uso esclusivo al Lotto n. 1 la porzione di area esterna tinteggiata in verde nella planimetria "Allegato 3D" del regolamento di

condominio).

-È parte comune con uso esclusivo ai soli Lotti n.ri 1, 2, 3, 4, 5 et 6 la porzione tinteggiata in rosso nella planimetria “Allegato 3D” del regolamento di condominio costituita da marciapiede esterno completo di rampa a lato nord e scala.

Si evidenzia che il complesso immobiliare nel quale sono presenti gli immobili relativi al presente lotto include altri subalterni, facenti parte dei beni comuni non censibili (quali vano scala, cortili comuni, ecc....) del Fg 38 mappale 236 e nello specifico:

- Sub 23 – p.T - passaggio comune, bcnc ai sub 18 e 19
- Sub 26 – p.T, 1° - portico e scale, bcnc ai sub 7 e 8
- Sub 27 – p.T - locale tecnico, bcnc a tutti i subalterni del mappale
Esattamente il sub 27 include piano interrato, area esterna al piano terra e locale tecnico al piano primo.
- Sub 28 – p.T - cortile comune, bcnc ai sub 24, 18, 19 e 31
- Sub 30 – p.T - galleria e bagno comune, bcnc ai sub 24, 18, 19 e 29
- Sub 32 - p.T - rampa comune, bcnc ai sub 19 e 31
- Sub 33 - p.T - marciapiede comune, bcnc ai sub 25, 24, 18, 19, 31 e 29
- Sub 34 - p.T, 1° - cortile comune, bcnc ai sub 7, 8 e 25

Inoltre, il compendio immobiliare è composto anche da aree urbane:

- Fg 38 n 463 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 343 (area urbana)
- Fg 38 n 652 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 163 (area urbana)
- Fg 38 n 649 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 5.473 (area urbana)
- Fg 38 n 650 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 569 (area urbana)
- Fg 38 n 651 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 602 (area urbana)
- Fg 38 n 653 – bcnc

Cabina trasformazione corrente elettrica a servizio del compendio immobiliare – bene comune censibile (bcc)

- Fg 38 n 693 sub 1 – Strada Torino n° 7 – p. T
- Fg 38 n 693 sub 2 – Strada Torino n° 9 – p. T – cat. D/1 – Rendita € 30,60

Deriva da Fg 38 n 582 sub 1 a seguito di variazione del 05/04/2023 per trasformazione in bcc

• Fg 38 n 693 sub 3 – Strada Torino n° 9 – p. T – cat. D/1 – Rendita € 132,60 (area esterna con annessa isola ecologica).

Deriva da Fg 38 n 582 sub 2 a seguito di variazione del 05/04/2023 per trasformazione in bcc.

Si precisa che è presente ampio interrato identificato al Sub 27 del Fg 38 mappale 236 comune a tutti i lotti immobiliari rappresentato nell'allegato 3B del regolamento di condominio.

In dettaglio:

-Basso fabbricato locali tecnici

Fg 38 n 693 sub 1, 2 e 3 è composto da locale tecnico e cabina elettrica.

-Aree urbane

Le unità Fg 38 mappali n 463, 652, 649, 650, 651 costituiscono le aree urbane. La particella 649 è adibita a posteggio del centro commerciale e/o a carico e scarico, la particella 463 forma parte integrante della via Comunale, la particella 652 è a verde mentre le particelle 650 e 651 accolgono l'attraversamento pedonale.

Si precisa che fanno parte del complesso immobiliare i beni comuni non censibili a tutti i subalterni del mappale 236 Fg 38 come sopra meglio individuati e come indicati nel regolamento di condominio (allegato - Atto rogito notaio Eleuteri Gianluca del 31/05/2023 rep. nn.98855/29699 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 20601/27120 in data 23.06.2023).

Si precisa che fanno parte del complesso immobiliare i beni comuni censibili i quali sono compresi nella vendita proquota per ciascun lotto, in base al regolamento di condominio (allegato - Atto rogito notaio Eleuteri Gianluca del 31/05/2023 rep. nn.98855/29699 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 20601/27120 in data 23.06.2023).

Nota ai fini dell'aggiornamento della situazione catastale dei beni comuni

Si precisa che relativamente all'area comune di cui ai lotti in oggetto individuata al Fg 38, mappale 649, adibita a posteggio del centro commerciale, veniva notificata in data 22/07/2024 dall'Agenzia delle Entrate U.P. Torino

(pratica n°2024TO0234617) una richiesta di accertamento per diverso censimento.

La pratica è attualmente in corso di verifica e valutazione delle relative attività da parte di tecnico incaricato dalla procedura.

Si invitano eventuali interessati a prendere contatto con gli organi della procedura al fine di assumere tutte le informazioni e documenti utili necessari.

Si rimanda alla perizia estimativa e relativi allegati, ai documenti in atti della procedura, alla pratica in oggetto, ai relativi allegati e agli ulteriori nuovi documenti e atti eventualmente sopraggiunti nelle more della vendita, che devono intendersi qui integralmente riportati e facenti parte del presente documento e di cui gli offerenti dovranno dichiarare di conoscere e accettarne l'integrale contenuto senza che nulla possa essere successivamente opposto alla procedura.

Provenienza

Atto di donazione del 29/03/2018 rep. nn.81002/36373, a rogito notaio Natale De Lorenzo in Torino, di quote sociali, registrato in TO1 in data 30/03/2018 al n. 6448.

Situazione locativa e Stato di occupazione

Immobile occupato senza titolo.

Regolamento di condominio

Atto rogito notaio Eleuteri Gianluca del 31/05/2023 rep. nn.98855/29699 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 20601/27120 in data 23.06.2023.

Oggetto del regolamento di condominio è il fabbricato a destinazione commerciale ed in parte abitativa, incluse le aree formanti un corpo unico per complessivi mq 20.996,00 censite catastalmente al Catasto terreni al Fg 38 mappali 236, 653 e 693 (enti urbani), e mappali 463, 652, 649, 650, 651 (aree urbane). Il regolamento disciplina l'uso delle cose e delle parti comuni e la ripartizione delle relative spese.

I beni comuni non censibili sono costituiti dalle porzioni interne ed esterne (piano interrato, scale, galleria ecc.) comuni a tutti e/o in uso esclusivo ad alcuni specifici lotti, come esplicitamente indicato sia nel testo del regolamento

stesso sia nelle tavole allegate al regolamento. I beni comuni attualmente sono censiti al catasto fabbricati al Fg 38 n 236 subb. 23, 26, 27, 28, 30, 32, 33 et 34.

I locali costituenti il centro commerciale, invece, sono suddivisi in 8 lotti.

Lotto 1

Fg 38 n 236 sub 25 – p. T,1° (attività commerciale);

Lotto 2

Fg 38 n 236 sub 24 – p. T (attività commerciale);

Lotto 3

Fg 38 n 236 sub 18 – p. T (attività commerciale);

Lotto 4

Fg 38 n 236 sub 19 – p. T (attività commerciale);

Lotto 5

Fg 38 n 236 sub 31 – p. S1,T, 1° (attività commerciale);

Lotto 6

Fg 38 n 236 sub 29 – p. T, 1° (attività commerciale)

Lotto 7

Fg 38 n 236 sub 8 – p. 1° (appartamento);

Lotto 8

Fg 38 n 236 sub 7 – p. 1° (appartamento).

Vincoli

15023/21442 del 25.06.2015

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del 28/05/2015 rep. n. 31133/20807

n° 15024/21443 del 25.06.2015

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del 28/05/2015 rep. n. 31133/20807

n° 32365/46787 del 30.12.2015

Trascrizione atto di diritti reali a titolo oneroso a rogito Insabella Valeria del 04/12/2015 rep. n. 4517/2801, per servitù di elettrodotto e cavidotto

n° 32366/46788 del 30.12.2015

Trascrizione atto di diritti reali a titolo oneroso a rogito Insabella Valeria del 04/12/2015 rep. n. 4517/2801, per servitù di passaggio

n° 4744/7090 del 01.03.2016

Trascrizione atto a rogito Vaira Michele del 25/02/2016 rep. n. 4311/2736, per cessione pigioni

n° 430/557 del 09.01.2017

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del
29/12/2016 rep. n. 35663/23890

n° 431/558 del 09.01.2017

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del
29/12/2016 rep. n. 35663/23890.

Si precisa che i sopraccitati vincoli sono riferiti al complesso immobiliare come indicato nella perizia di stima e allegati, nel regolamento di condominio e allegati, e ulteriori documenti in atti della procedura cui dovranno fare riferimento gli interessati/aggiudicatari, con specifico riferimento ai lotti nel loro insieme, ovvero a ciascun singolo lotto oggetto della presente vendita.

Per ulteriori delucidazioni si rimanda alla perizia estimativa e relativi allegati e documenti in atti della procedura, che devono intendersi qui integralmente riportati e facenti parte del presente documento e di cui gli offerenti dovranno dichiarare di conoscere e accettarne l'integrale contenuto senza che nulla possa essere successivamente opposto alla procedura.

Si precisa che relativamente alle aree site in Caselle Torinese al Foglio 38 Particella 463 è stato ricevuto dalla procedura fallimentare avviso avente ad oggetto: Comunicazione di **avvio del procedimento per apposizione del vincolo coattivo alla realizzazione delle opere "Potenziamento collettore intercomunale esistente in Via Torino e Strada Aeroporto" del Comune di Caselle Torinese.**

Con l'aggiudicazione dei singoli lotti deve intendersi espressamente **accettato il subentro negli obblighi del suddetto procedimento.**

Per ulteriori precisazioni si rimanda ai documenti in atti della procedura, che devono intendersi qui integralmente riportati e facenti parte del presente documento.

Regolarità edilizia

Come riportato all'interno della perizia di stima si evidenzia quanto segue:

-Si precisa che al piano primo, se pur frazionato catastalmente, il sub 25 e il limitrofo sub 29 non sono separati fisicamente.

-Il piano primo, fatta eccezione per i sub 7, 8 e 26 si presenta come locale unico, senza alcuna delimitazione delle unità identificate con subalterni diversi. Si evidenzia come riportato all'interno della perizia di stima, nell'apposito capitolo, che il centro commerciale presenta gravi difformità urbanistiche/edilizie, rappresentate per lo più dalla realizzazione di piano interrato incluso nel sub 31 – lotto 5.

Restano a carico di eventuali aggiudicatari la manutenzione delle aree dismesse e di quelle indicate in progetto come previsto negli atti d'obbligo sottoscritti con il Comune di Caselle Torinese, oltre all'ultimazione delle opere di urbanizzazione previsti nei progetti nonché il versamento degli oneri di costruzione inerenti il permesso di costruire n. 2072/PE-486-2014/545, come da Sentenza del Consiglio di Stato n.4756/2017.

Si pone l'accento che è a carico degli eventuali aggiudicatari verificare, in concerto con il Comune di Caselle Torinese, le incongruenze edilizie evidenziate nella perizia di stima in atti della procedura.

Si segnala che relativamente al centro commerciale vi sono piccole irregolarità edilizie rappresentati da tramezzi licenziati e non realizzati ecc.

Per ulteriori delucidazioni si rimanda alla perizia estimativa e relativi allegati e documenti in atti della procedura, che devono intendersi qui integralmente riportati e facenti parte del presente documento e di cui gli offerenti dovranno dichiarare di conoscere e accettarne l'integrale contenuto senza che nulla possa essere successivamente opposto alla procedura.

Certificato di Destinazione Urbanistica

Con il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caselle Torinese in data 27/04/2023 prot. n. 3838 è stato certificato che i terreni Fg 38 n 236, 463, 649, 650, 651 e 652, ai sensi del P.R.G.C. ricadono in aree a destinazione terziaria di nuovo impianto.

Per ulteriori delucidazioni si rimanda alla perizia di stima e si invitano gli eventuali aggiudicatari e/o interessati a prendere integrale visione delle norme riportate nel certificato allegato alla perizia di stima in atti della procedura e ad ulteriori eventuali ulteriori e/o diverse indicazioni contenute nel Certificato di

destinazione urbanistica aggiornato rilasciato dal Comune di Caselle Torinese in data 30/04/2024 prot. N. 3891 allegato alla perizia di stima.

Trascrizioni ed iscrizioni

Come da elencazione nella perizia di stima.

Oneri fiscali

La vendita è soggetta ad iva oltre ad imposta di registro, ipotecaria e catastale nelle misure di legge, salvo variazioni di legge che intervengano medio tempore.

Lotto 2

Piena proprietà dei seguenti immobili:

immobile ad uso commerciale con n.4 vetrine su parcheggio fronte Strada Torino, con accesso dall'interno della galleria commerciale, composto da:

- area vendita, spogliatoi e servizi igienici;

ubicato al piano terreno del Centro Commerciale denominato "Bertetto Center", elevato a due piani f.t., situato nel comune di Caselle Torinese (TO), Strada Torino n°7 e n°9, costituito da locali commerciali, uffici, area espositiva, area artigianale (in parte soppalcata), appartamenti, area in fase di ultimazione sprovvista di finiture, annessi locali accessori (centrale termica ecc.), aree esterne (portico, area di manovra, posteggio ecc.) e ampio interrato (bene comune a tutti i lotti immobiliari, rappresentato nell'allegato 3B del regolamento di condominio).

Dati catastali

Foglio 38, Particella 236, Sub 24, Strada Torino n° 7, Piano T, Categoria D/8, Rendita Euro 13.700,00.

Deriva dal Fg 38 n 236 sub 1 per divisione e ampliamento del 17/08/2015.

A seguito della variazione l'unità immobiliare aveva la categoria F/3 e sub 17. Gli attuali identificativi catastali, ad eccezione della rendita, venivano adottati all'ultimazione del fabbricato urbano in data 21/01/2016.

La rendita catastale attuale, perveniva a seguito di variazione nel classamento del 31/10/2016.

Coerenze

Coerenze in senso orario: marciapiede comune sub 33 (fronte verso strada Torino), ingresso comune centro commerciale sub 30, altra attività commerciale sub 18, area comune sub 28, area comune sub 27, altra attività commerciale sub 25.

Beni comuni e beni oggetto di cessione

Come indicato nel regolamento di condominio in atti, in riferimento al lotto in oggetto, si precisa quanto segue.

-È parte comune con uso esclusivo ai soli Lotti n.ri 2, 3, 4 et 6 la porzione tinteggiata in giallo nella planimetria “Allegato 3C” del regolamento di condominio costituita da:

La galleria d'ingresso al Centro Commerciale completa di tutti i suoi componenti edili/architettonici/impiantistici e di sicurezza;

Il servizio igienico al piano terra avente accesso dalla galleria di ingresso;

Il portale di ingresso, il serramento della galleria completo di porta scorrevole elettrica e porte di uscita di sicurezza e di serranda elettrica di chiusura.

-È parte comune con uso esclusivo ai soli Lotti n.ri 1, 2, 3, 4, 5 et 6 la porzione tinteggiata in rosso nella planimetria “Allegato 3D” del regolamento di condominio costituita da marciapiede esterno completo di rampa a lato nord e scala.

-È parte comune con uso esclusivo ai Lotti n.ri 2, 3, 4 et 5 la porzione tinteggiata in verde nella planimetria “Allegato 3C” del regolamento di condominio costituita da area esterna destinata alla logistica, allo scarico/carico merci ed eventualmente alle isole ecologiche.

Si evidenzia che il complesso immobiliare nel quale sono presenti gli immobili relativi al presente lotto include altri subalterni, facenti parte dei beni comuni non censibili (quali vano scala, cortili comuni, ecc....) del Fg 38 mappale 236 e nello specifico:

- Sub 23 – p.T - passaggio comune, bcnc ai sub 18 e 19
- Sub 26 – p.T, 1° - portico e scale, bcnc ai sub 7 e 8

- Sub 27 – p.T - locale tecnico, bcnc a tutti i subalterni del mappale
Esattamente il sub 27 include piano interrato, area esterna al piano terra e locale tecnico al piano primo.
- Sub 28 – p.T - cortile comune, bcnc ai sub 24, 18, 19 e 31
- Sub 30 – p.T - galleria e bagno comune, bcnc ai sub 24, 18, 19 e 29
- Sub 32 - p.T - rampa comune, bcnc ai sub 19 e 31
- Sub 33 - p.T - marciapiede comune, bcnc ai sub 25, 24, 18, 19, 31 e 29
- Sub 34 - p.T, 1° - cortile comune, bcnc ai sub 7, 8 e 25

Inoltre, il compendio immobiliare è composto anche da aree urbane:

- Fg 38 n 463 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 343 (area urbana)
- Fg 38 n 652 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 163 (area urbana)
- Fg 38 n 649 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 5.473 (area urbana)
- Fg 38 n 650 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 569 (area urbana)
- Fg 38 n 651 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 602 (area urbana)
- Fg 38 n 653 – bcnc

Cabina trasformazione corrente elettrica a servizio del compendio immobiliare – bene comune censibile (bcc)

- Fg 38 n 693 sub 1 – Strada Torino n° 7 – p. T
- Fg 38 n 693 sub 2 – Strada Torino n° 9 – p. T – cat. D/1 – Rendita € 30,60
Deriva da Fg 38 n 582 sub 1 a seguito di variazione del 05/04/2023 per trasformazione in bcc
- Fg 38 n 693 sub 3 – Strada Torino n° 9 – p. T – cat. D/1 – Rendita € 132,60 (area esterna con annessa isola ecologica).

Deriva da Fg 38 n 582 sub 2 a seguito di variazione del 05/04/2023 per trasformazione in bcc.

Si precisa che è presente ampio interrato identificato al Sub 27 del Fg 38 mappale 236 comune a tutti i lotti immobiliari rappresentato nell'allegato 3B del regolamento di condominio.

In dettaglio:

-Basso fabbricato locali tecnici

Fg 38 n 693 sub 1, 2 e 3 è composto da locale tecnico e cabina elettrica.

-Aree urbane

Le unità Fg 38 mappali n 463, 652, 649, 650, 651 costituiscono le aree urbane. La particella 649 è adibita a posteggio del centro commerciale e/o a carico e scarico, la particella 463 forma parte integrante della via Comunale, la particella 652 è a verde mentre le particelle 650 e 651 accolgono l'attraversamento pedonale.

Si precisa che fanno parte del complesso immobiliare i beni comuni non censibili a tutti i subalterni del mappale 236 Fg 38 come sopra meglio individuati e come indicati nel regolamento di condominio (allegato - Atto rogito notaio Eleuteri Gianluca del 31/05/2023 rep. nn.98855/29699 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 20601/27120 in data 23.06.2023).

Si precisa che fanno parte del complesso immobiliare i beni comuni censibili i quali sono compresi nella vendita proquota per ciascun lotto, in base al regolamento di condominio (allegato - Atto rogito notaio Eleuteri Gianluca del 31/05/2023 rep. nn.98855/29699 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 20601/27120 in data 23.06.2023).

Nota ai fini dell'aggiornamento della situazione catastale dei beni comuni

Si precisa che relativamente all'area comune di cui ai lotti in oggetto individuata al Fg 38, mappale 649, adibita a posteggio del centro commerciale, veniva notificata in data 22/07/2024 dall'Agenzia delle Entrate U.P. Torino (pratica n°2024TO0234617) una richiesta di accertamento per diverso censimento.

La pratica è attualmente in corso di verifica e valutazione delle relative attività da parte di tecnico incaricato dalla procedura.

Si invitano eventuali interessati a prendere contatto con gli organi della procedura al fine di assumere tutte le informazioni e documenti utili necessari.

Si rimanda alla perizia estimativa e relativi allegati, ai documenti in atti della procedura, alla pratica in oggetto, ai relativi allegati e agli ulteriori nuovi documenti e atti eventualmente sopraggiunti nelle more della vendita, che devono intendersi qui integralmente riportati e facenti parte del presente documento e di cui gli offerenti dovranno dichiarare di conoscere e accettarne

l'integrale contenuto senza che nulla possa essere successivamente opposto alla procedura.

Provenienza

Atto di donazione del 29/03/2018 rep. nn.81002/36373, a rogito notaio Natale De Lorenzo in Torino, di quote sociali, registrato in TO1 in data 30/03/2018 al n. 6448.

Situazione locativa e Stato di occupazione

Contratto di locazione ad uso commerciale avente come oggetto locale commerciale identificato al catasto urbano al Fg 38 n 236 sub 24.

La locazione con decorrenza dal 10/02/2016 avrà durata di anni sei e si riterrà rinnovata tacitamente per pari periodo. Il canone viene fissato nella somma di € 93.000,00 annui, oltre IVA.

Il suddetto canone è stato variato secondo l'adeguamento ISTAT e viene regolarmente versato ogni 10 del mese.

Si invitano eventuali interessati a prendere integrale visione del contratto in oggetto agli atti della procedura.

Note ai fini dell'aggiornamento della situazione locativa e stato di occupazione

Si precisa che, in seguito alla proposta presentata dal conduttore, dato atto dell'avvenuta autorizzazione degli organi della procedura, il canone di locazione in oggetto è stato ridotto ad € 65.000,00 annui, oltre IVA, a decorrere dal mese di agosto 2024, con durata limitata sino all'avvenuta cessione dell'immobile oggetto di locazione.

Successivamente alla cessione il contratto dovrà intendersi ripristinato alle originarie condizioni con subentro da parte della nuova proprietà.

Si rimanda alla perizia estimativa e relativi allegati e documenti in atti della procedura, nonché al succitato contratto, che devono intendersi qui integralmente riportati e facenti parte del presente documento e di cui gli offerenti dovranno dichiarare di conoscere e accettarne l'integrale contenuto senza che nulla possa essere successivamente opposto alla procedura.

Regolamento di condominio

Atto rogito notaio Eleuteri Gianluca del 31/05/2023 rep. nn.98855/29699 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 20601/27120 in data 23.06.2023.

Oggetto del regolamento di condominio è il fabbricato a destinazione commerciale ed in parte abitativa, incluse le aree formanti un corpo unico per complessivi mq 20.996,00 censite catastalmente al Catasto terreni al Fg 38 mappali 236, 653 e 693 (enti urbani), e mappali 463, 652, 649, 650, 651 (aree urbane). Il regolamento disciplina l'uso delle cose e delle parti comuni e la ripartizione delle relative spese.

I beni comuni non censibili sono costituiti dalle porzioni interne ed esterne (piano interrato, scale, galleria ecc.) comuni a tutti e/o in uso esclusivo ad alcuni specifici lotti, come esplicitamente indicato sia nel testo del regolamento stesso sia nelle tavole allegate al regolamento. I beni comuni attualmente sono censiti al catasto fabbricati al Fg 38 n 236 subb. 23, 26, 27, 28, 30, 32, 33 et 34.

I locali costituenti il centro commerciale, invece, sono suddivisi in 8 lotti.

Lotto 1

Fg 38 n 236 sub 25 – p. T,1° (attività commerciale);

Lotto 2

Fg 38 n 236 sub 24 – p. T (attività commerciale);

Lotto 3

Fg 38 n 236 sub 18 – p. T (attività commerciale);

Lotto 4

Fg 38 n 236 sub 19 – p. T (attività commerciale);

Lotto 5

Fg 38 n 236 sub 31 – p. S1,T, 1° (attività commerciale);

Lotto 6

Fg 38 n 236 sub 29 – p. T, 1° (attività commerciale)

Lotto 7

Fg 38 n 236 sub 8 – p. 1° (appartamento);

Lotto 8

Fg 38 n 236 sub 7 – p. 1° (appartamento).

Vincoli

15023/21442 del 25.06.2015

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del 28/05/2015 rep. n. 31133/20807

n° 15024/21443 del 25.06.2015

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del
28/05/2015 rep. n. 31133/20807

n° 32365/46787 del 30.12.2015

Trascrizione atto di diritti reali a titolo oneroso a rogito Insabella Valeria del
04/12/2015 rep. n. 4517/2801, per servitù di elettrodotto e cavidotto

n° 32366/46788 del 30.12.2015

Trascrizione atto di diritti reali a titolo oneroso a rogito Insabella Valeria del
04/12/2015 rep. n. 4517/2801, per servitù di passaggio

n° 4744/7090 del 01.03.2016

Trascrizione atto a rogito Vaira Michele del 25/02/2016 rep. n. 4311/2736, per
cessione pigioni

n° 430/557 del 09.01.2017

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del
29/12/2016 rep. n. 35663/23890

n° 431/558 del 09.01.2017

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del
29/12/2016 rep. n. 35663/23890.

Si precisa che i sopraccitati vincoli sono riferiti al complesso immobiliare come
indicato nella perizia di stima e allegati, nel regolamento di condominio e
allegati, e ulteriori documenti in atti della procedura cui dovranno fare
riferimento gli interessati/aggiudicatari, con specifico riferimento ai lotti nel
loro insieme, ovvero a ciascun singolo lotto oggetto della presente vendita.

Per ulteriori delucidazioni si rimanda alla perizia estimativa e relativi allegati e
documenti in atti della procedura, che devono intendersi qui integralmente
riportati e facenti parte del presente documento e di cui gli offerenti dovranno
dichiarare di conoscere e accettarne l'integrale contenuto senza che nulla possa
essere successivamente opposto alla procedura.

Si precisa che relativamente alle aree site in Caselle Torinese al Foglio 38
Particella 463 è stato ricevuto dalla procedura fallimentare avviso avente ad
oggetto: **Comunicazione di avvio del procedimento per apposizione del
vincolo coattivo alla realizzazione delle opere "Potenziamento collettore**

intercomunale esistente in Via Torino e Strada Aeroporto” del Comune di Caselle Torinese.

Con l’aggiudicazione dei singoli lotti deve intendersi espressamente accettato il subentro negli obblighi del suddetto procedimento.

Per ulteriori precisazioni si rimanda ai documenti in atti della procedura, che devono intendersi qui integralmente riportati e facenti parte del presente documento.

Regolarità edilizia

Si evidenzia come riportato all’interno della perizia di stima, nell’apposito capitolo, che il centro commerciale presenta gravi difformità urbanistiche/edilizie, rappresentate per lo più dalla realizzazione di piano interrato incluso nel sub 31 – lotto 5.

Restano a carico di eventuali aggiudicatari la manutenzione delle aree dismesse e di quelle indicate in progetto come previsto negli atti d’obbligo sottoscritti con il Comune di Caselle Torinese, oltre all’ultimazione delle opere di urbanizzazione previsti nei progetti nonché il versamento degli oneri di costruzione inerenti il permesso di costruire n. 2072/PE-486-2014/545, come da Sentenza del Consiglio di Stato n.4756/2017.

Si pone l’accento che è a carico degli eventuali aggiudicatari verificare, in concerto con il Comune di Caselle Torinese, le incongruenze edilizie evidenziate nella perizia di stima in atti della procedura.

Si segnala che relativamente al centro commerciale vi sono piccole irregolarità edilizie rappresentati da tramezzi licenziati e non realizzati ecc.

Per ulteriori delucidazioni si rimanda alla perizia estimativa e relativi allegati e documenti in atti della procedura, che devono intendersi qui integralmente riportati e facenti parte del presente documento e di cui gli offerenti dovranno dichiarare di conoscere e accettarne l’integrale contenuto senza che nulla possa essere successivamente opposto alla procedura.

Certificato di Destinazione Urbanistica

Con il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caselle Torinese in data 27/04/2023 prot. n. 3838 è stato certificato che i terreni Fg 38 n

236, 463, 649, 650, 651 e 652, ai sensi del P.R.G.C. ricadono in aree a destinazione terziaria di nuovo impianto.

Per ulteriori delucidazioni si rimanda alla perizia di stima e si invitano gli eventuali aggiudicatari e/o interessati a prendere integrale visione delle norme riportate nel certificato allegato alla perizia di stima in atti della procedura e ad ulteriori eventuali ulteriori e/o diverse indicazioni contenute nel Certificato di destinazione urbanistica aggiornato rilasciato dal Comune di Caselle Torinese in data 30/04/2024 prot. N. 3891 allegato alla perizia di stima.

Trascrizioni ed iscrizioni

Come da elencazione nella perizia di stima.

Oneri fiscali

La vendita è soggetta ad iva oltre ad imposta di registro, ipotecaria e catastale nelle misure di legge, salvo variazioni di legge che intervengano medio tempore.

Lotto 3

Piena proprietà dei seguenti immobili:

immobile ad uso commerciale provvisto di una vetrina, posta all'interno del centro commerciale, con affaccio sull'ingresso comune dello stesso, il quale permette l'accesso al negozio, composto da:

- area vendita, area cella frigo, ufficio, cucina, area somministrazione e bagni;

ubicato al piano terreno del Centro Commerciale denominato "Bertetto Center", elevato a due piani f.t., situato nel comune di Caselle Torinese (TO), Strada Torino n°7 e n°9, costituito da locali commerciali, uffici, area espositiva, area artigianale (in parte soppalcata), appartamenti, area in fase di ultimazione sprovvista di finiture, annessi locali accessori (centrale termica ecc.), aree esterne (portico, area di manovra, posteggio ecc.) e ampio interrato (bene comune a tutti i lotti immobiliari, rappresentato nell'allegato 3B del

regolamento di condominio).

Dati catastali

Foglio 38, Particella 236, Sub 18, Strada Torino n° 7, Piano T, Categoria D/8, Rendita Euro 4.780,00.

Deriva dal Fg 38 n 236 sub 1 per divisione e ampliamento del 17/08/2015. A seguito della variazione l'unità immobiliare aveva la categoria F/3. L'attuale destinazione viene adottata all'ultimazione del fabbricato urbano in data 28/12/2015.

Coerenze

Coerenze in senso orario: ingresso comune sub 30, altra attività commerciale sub 19, passaggio comune sub 23, cortile comune sub 28 e altra attività commerciale sub 24.

Beni comuni e beni oggetto di cessione

Come indicato nella perizia di stima in atti, in riferimento al lotto in oggetto si precisa quanto segue.

-All'esterno, sul retro del locale commerciale, nel cortile comune, montacarichi e scaletta in ferro (in comune con il sub 19) per carico e scarico merce identificato al sub 23 del mappale 236 Fg 38.

- Il lotto include uso esclusivo del sub 23 in comune con sub 19.

Come indicato nel regolamento di condominio in atti, in riferimento al lotto in oggetto, si precisa quanto segue.

-È parte comune con uso esclusivo ai soli Lotti n.ri 2, 3, 4 et 6 la porzione tintecciata in giallo nella planimetria "Allegato 3C" del regolamento di condominio costituita da:

- La galleria d'ingresso al Centro Commerciale completa di tutti i suoi componenti edili/architettonici/impiantistici e di sicurezza;
- Il servizio igienico al piano terra avente accesso dalla galleria di ingresso;
- Il portale di ingresso, il serramento della galleria completo di porta scorrevole elettrica e porte di uscita di sicurezza e di serranda elettrica di chiusura.

-È parte comune con uso esclusivo ai soli Lotti n.ri 1, 2, 3, 4, 5 et 6 la porzione tintecciata in rosso nella planimetria "Allegato 3D" del regolamento di condominio costituita da marciapiede esterno completo di rampa a lato nord e

scala.

-È parte comune con uso esclusivo ai Lotti n.ri 2, 3, 4 et 5 la porzione tinteggiata in verde nella planimetria “Allegato 3C” del regolamento di condominio costituita da area esterna destinata alla logistica, allo scarico/carico merci ed eventualmente alle isole ecologiche.

-È parte comune con uso esclusivo ai Lotti n.ri 3 et 4 la porzione tinteggiata in rosso nella planimetria “Allegato 3C” del regolamento di condominio costituita da:

- Piattaforma rialzata in ferro con due scale il cui uso è limitato al Lotto n. 4 solo per il recesso/accesso pedonale dalla scala posta fronte il proprio ingresso;
- Impianto sollevatore dotato di centralina elettrodinamica completo di pulsantiera elettrica per il comando in uso esclusivo al Lotto 3.

Si evidenzia che il complesso immobiliare nel quale sono presenti gli immobili relativi al presente lotto include altri subalterni, facenti parte dei beni comuni non censibili (quali vano scala, cortili comuni, ecc....) del Fg 38 mappale 236 e nello specifico:

- Sub 23 – p.T - passaggio comune, bcnc ai sub 18 e 19
- Sub 26 – p.T, 1° - portico e scale, bcnc ai sub 7 e 8
- Sub 27 – p.T - locale tecnico, bcnc a tutti i subalterni del mappale
Esattamente il sub 27 include piano interrato, area esterna al piano terra e locale tecnico al piano primo.
- Sub 28 – p.T - cortile comune, bcnc ai sub 24, 18, 19 e 31
- Sub 30 – p.T - galleria e bagno comune, bcnc ai sub 24, 18, 19 e 29
- Sub 32 - p.T - rampa comune, bcnc ai sub 19 e 31
- Sub 33 - p.T - marciapiede comune, bcnc ai sub 25, 24, 18, 19, 31 e 29
- Sub 34 - p.T, 1° - cortile comune, bcnc ai sub 7, 8 e 25

Inoltre, il compendio immobiliare è composto anche da aree urbane:

- Fg 38 n 463 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 343 (area urbana)
- Fg 38 n 652 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 163 (area urbana)
- Fg 38 n 649 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 5.473 (area urbana)
- Fg 38 n 650 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 569 (area urbana)

- Fg 38 n 651 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 602 (area urbana)
- Fg 38 n 653 – bcnc

Cabina trasformazione corrente elettrica a servizio del compendio immobiliare
– bene comune censibile (bcc)

- Fg 38 n 693 sub 1 – Strada Torino n° 7 – p. T
 - Fg 38 n 693 sub 2 – Strada Torino n° 9 – p. T – cat. D/1 – Rendita € 30,60
- Deriva da Fg 38 n 582 sub 1 a seguito di variazione del 05/04/2023 per trasformazione in bcc
- Fg 38 n 693 sub 3 – Strada Torino n° 9 – p. T – cat. D/1 – Rendita € 132,60 (area esterna con annessa isola ecologica).

Deriva da Fg 38 n 582 sub 2 a seguito di variazione del 05/04/2023 per trasformazione in bcc.

Si precisa che è presente ampio interrato identificato al Sub 27 del Fg 38 mappale 236 comune a tutti i lotti immobiliari rappresentato nell'allegato 3B del regolamento di condominio.

In dettaglio:

-Basso fabbricato locali tecnici

Fg 38 n 693 sub 1, 2 e 3 è composto da locale tecnico e cabina elettrica.

-Aree urbane

Le unità Fg 38 mappali n 463, 652, 649, 650, 651 costituiscono le aree urbane. La particella 649 è adibita a posteggio del centro commerciale e/o a carico e scarico, la particella 463 forma parte integrante della via Comunale, la particella 652 è a verde mentre le particelle 650 e 651 accolgono l'attraversamento pedonale.

Si precisa che fanno parte del complesso immobiliare i beni comuni non censibili a tutti i subalterni del mappale 236 Fg 38 come sopra meglio individuati e come indicati nel regolamento di condominio (allegato - Atto rogito notaio Eleuteri Gianluca del 31/05/2023 rep. nn.98855/29699 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 20601/27120 in data 23.06.2023).

Si precisa che fanno parte del complesso immobiliare i beni comuni censibili i quali sono compresi nella vendita proquota per ciascun lotto, in base al

regolamento di condominio (allegato - Atto rogito notaio Eleuteri Gianluca del 31/05/2023 rep. nn.98855/29699 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 20601/27120 in data 23.06.2023).

Nota ai fini dell'aggiornamento della situazione catastale dei beni comuni

Si precisa che relativamente all'area comune di cui ai lotti in oggetto individuata al Fg 38, mappale 649, adibita a posteggio del centro commerciale, veniva notificata in data 22/07/2024 dall'Agenzia delle Entrate U.P. Torino (pratica n°2024TO0234617) una richiesta di accertamento per diverso censimento.

La pratica è attualmente in corso di verifica e valutazione delle relative attività da parte di tecnico incaricato dalla procedura.

Si invitano eventuali interessati a prendere contatto con gli organi della procedura al fine di assumere tutte le informazioni e documenti utili necessari.

Si rimanda alla perizia estimativa e relativi allegati, ai documenti in atti della procedura, alla pratica in oggetto, ai relativi allegati e agli ulteriori nuovi documenti e atti eventualmente sopraggiunti nelle more della vendita, che devono intendersi qui integralmente riportati e facenti parte del presente documento e di cui gli offerenti dovranno dichiarare di conoscere e accettarne l'integrale contenuto senza che nulla possa essere successivamente opposto alla procedura.

Provenienza

Atto di donazione del 29/03/2018 rep. nn.81002/36373, a rogito notaio Natale De Lorenzo in Torino, di quote sociali, registrato in TO1 in data 30/03/2018 al n. 6448.

Situazione locativa e Stato di occupazione

Immobile libero.

Regolamento di condominio

Atto rogito notaio Eleuteri Gianluca del 31/05/2023 rep. nn.98855/29699 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 20601/27120 in data 23.06.2023.

Oggetto del regolamento di condominio è il fabbricato a destinazione commerciale ed in parte abitativa, incluse le aree formanti un corpo unico per

complessivi mq 20.996,00 censite catastalmente al Catasto terreni al Fg 38 mappali 236, 653 e 693 (enti urbani), e mappali 463, 652, 649, 650, 651 (aree urbane). Il regolamento disciplina l'uso delle cose e delle parti comuni e la ripartizione delle relative spese.

I beni comuni non censibili sono costituiti dalle porzioni interne ed esterne (piano interrato, scale, galleria ecc.) comuni a tutti e/o in uso esclusivo ad alcuni specifici lotti, come esplicitamente indicato sia nel testo del regolamento stesso sia nelle tavole allegate al regolamento. I beni comuni attualmente sono censiti al catasto fabbricati al Fg 38 n 236 subb. 23, 26, 27, 28, 30, 32, 33 et 34.

I locali costituenti il centro commerciale, invece, sono suddivisi in 8 lotti.

Lotto 1

Fg 38 n 236 sub 25 – p. T,1° (attività commerciale);

Lotto 2

Fg 38 n 236 sub 24 – p. T (attività commerciale);

Lotto 3

Fg 38 n 236 sub 18 – p. T (attività commerciale);

Lotto 4

Fg 38 n 236 sub 19 – p. T (attività commerciale);

Lotto 5

Fg 38 n 236 sub 31 – p. S1,T, 1° (attività commerciale);

Lotto 6

Fg 38 n 236 sub 29 – p. T, 1° (attività commerciale)

Lotto 7

Fg 38 n 236 sub 8 – p. 1° (appartamento);

Lotto 8

Fg 38 n 236 sub 7 – p. 1° (appartamento).

Vincoli

15023/21442 del 25.06.2015

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del 28/05/2015 rep. n. 31133/20807

n° 15024/21443 del 25.06.2015

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del 28/05/2015 rep. n. 31133/20807

n° 32365/46787 del 30.12.2015

Trascrizione atto di diritti reali a titolo oneroso a rogito Insabella Valeria del 04/12/2015 rep. n. 4517/2801, per servitù di elettrodotto e cavidotto

n° 32366/46788 del 30.12.2015

Trascrizione atto di diritti reali a titolo oneroso a rogito Insabella Valeria del 04/12/2015 rep. n. 4517/2801, per servitù di passaggio

n° 4744/7090 del 01.03.2016

Trascrizione atto a rogito Vaira Michele del 25/02/2016 rep. n. 4311/2736, per cessione pigioni

n° 430/557 del 09.01.2017

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del 29/12/2016 rep. n. 35663/23890

n° 431/558 del 09.01.2017

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del 29/12/2016 rep. n. 35663/23890.

Si precisa che i sopraccitati vincoli sono riferiti al complesso immobiliare come indicato nella perizia di stima e allegati, nel regolamento di condominio e allegati, e ulteriori documenti in atti della procedura cui dovranno fare riferimento gli interessati/aggiudicatari, con specifico riferimento ai lotti nel loro insieme, ovvero a ciascun singolo lotto oggetto della presente vendita.

Per ulteriori delucidazioni si rimanda alla perizia estimativa e relativi allegati e documenti in atti della procedura, che devono intendersi qui integralmente riportati e facenti parte del presente documento e di cui gli offerenti dovranno dichiarare di conoscere e accettarne l'integrale contenuto senza che nulla possa essere successivamente opposto alla procedura.

Si precisa che relativamente alle aree site in Caselle Torinese al Foglio 38 Particella 463 è stato ricevuto dalla procedura fallimentare avviso avente ad oggetto: **Comunicazione di avvio del procedimento per apposizione del vincolo coattivo alla realizzazione delle opere "Potenziamento collettore intercomunale esistente in Via Torino e Strada Aeroporto" del Comune di Caselle Torinese.**

Con l'aggiudicazione dei singoli lotti deve intendersi espressamente **accettato il subentro negli obblighi del suddetto procedimento.**

Per ulteriori precisazioni si rimanda ai documenti in atti della procedura, che devono intendersi qui integralmente riportati e facenti parte del presente documento.

Regolarità edilizia

Si evidenzia come riportato all'interno della perizia di stima, nell'apposito capitolo, che il centro commerciale presenta gravi difformità urbanistiche/edilizie, rappresentate per lo più dalla realizzazione di piano interrato incluso nel sub 31 – lotto 5.

Restano a carico di eventuali aggiudicatari la manutenzione delle aree dismesse e di quelle indicate in progetto come previsto negli atti d'obbligo sottoscritti con il Comune di Caselle Torinese, oltre all'ultimazione delle opere di urbanizzazione previsti nei progetti nonché il versamento degli oneri di costruzione inerenti il permesso di costruire n. 2072/PE-486-2014/545, come da Sentenza del Consiglio di Stato n.4756/2017.

Si pone l'accento che è a carico degli eventuali aggiudicatari verificare, in concerto con il Comune di Caselle Torinese, le incongruenze edilizie evidenziate nella perizia di stima in atti della procedura.

Si segnala che relativamente al centro commerciale vi sono piccole irregolarità edilizie rappresentati da tramezzi licenziati e non realizzati ecc.

Per ulteriori delucidazioni si rimanda alla perizia estimativa e relativi allegati e documenti in atti della procedura, che devono intendersi qui integralmente riportati e facenti parte del presente documento e di cui gli offerenti dovranno dichiarare di conoscere e accettarne l'integrale contenuto senza che nulla possa essere successivamente opposto alla procedura.

Certificato di Destinazione Urbanistica

Con il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caselle Torinese in data 27/04/2023 prot. n. 3838 è stato certificato che i terreni Fg 38 n 236, 463, 649, 650, 651 e 652, ai sensi del P.R.G.C. ricadono in aree a destinazione terziaria di nuovo impianto.

Per ulteriori delucidazioni si rimanda alla perizia di stima e si invitano gli eventuali aggiudicatari e/o interessati a prendere integrale visione delle norme riportate nel certificato allegato alla perizia di stima in atti della procedura e ad

ulteriori eventuali ulteriori e/o diverse indicazioni contenute nel Certificato di destinazione urbanistica aggiornato rilasciato dal Comune di Caselle Torinese in data 30/04/2024 prot. N. 3891 allegato alla perizia di stima.

Trascrizioni ed iscrizioni

Come da elencazione nella perizia di stima.

Oneri fiscali

La vendita è soggetta ad iva oltre ad imposta di registro, ipotecaria e catastale nelle misure di legge, salvo variazioni di legge che intervengano medio tempore.

Lotto 4

Piena proprietà dei seguenti immobili:

immobile ad uso commerciale provvisto di una vetrina, che permette l'accesso all'interno dei locali, posta all'interno dell'ingresso comune del centro commerciale, composto da:

- area vendita e bagni;

ubicato al piano terreno del Centro Commerciale denominato "Bertetto Center", elevato a due piani f.t., situato nel comune di Caselle Torinese (TO), Strada Torino n°7 e n°9, costituito da locali commerciali, uffici, area espositiva, area artigianale (in parte soppalcata), appartamenti, area in fase di ultimazione sprovvista di finiture, annessi locali accessori (centrale termica ecc.), aree esterne (portico, area di manovra, posteggio ecc.) e ampio interrato (bene comune a tutti i lotti immobiliari, rappresentato nell'allegato 3B del regolamento di condominio).

Dati catastali

Foglio 38, Particella 236, Sub 19, Strada Torino n° 7, Piano T, Categoria D/8, Rendita Euro 8.590,00.

Deriva dal Fg 38 n 236 sub 1, per divisione e ampliamento del 17/08/2015. A seguito della variazione l'unità immobiliare aveva la categoria F/3. L'attuale destinazione viene adottata all'ultimazione del fabbricato urbano in data 24/12/2015.

Si precisa che catastalmente il lotto è indicato erroneamente alla via Torino anziché strada Torino.

Coerenze

Coerenze in senso orario: locale commerciale sub 29, locale commerciale sub 31, rampa comune sub 32, area comune sub 28, area per carico e scarico merci sub 23, altra unità commerciale sub 18 e ingresso comune del centro commerciale sub 30.

Beni comuni e beni oggetto di cessione

Come indicato nella perizia di stima in atti, in riferimento al lotto in oggetto si precisa quanto segue.

-Il negozio include due beni comuni non censibili per il carico e scarico merce, identificati al Fg 38 n 236 sub 23 e 32.

-Il lotto include l'uso esclusivo del mappale 23 in comunione con il sub 18 e l'area esterna sub 28 in uso esclusivo con i mappali 24, 18 e 31.

Come indicato nel regolamento di condominio in atti, in riferimento al lotto in oggetto, si precisa quanto segue.

-È parte comune con uso esclusivo ai soli Lotti n.ri 2, 3, 4 et 6 la porzione tinteggiata in giallo nella planimetria "Allegato 3C" del regolamento di condominio costituita da:

- La galleria d'ingresso al Centro Commerciale completa di tutti i suoi componenti edili/architettonici/impiantistici e di sicurezza;
- Il servizio igienico al piano terra avente accesso dalla galleria di ingresso;
- Il portale di ingresso, il serramento della galleria completo di porta scorrevole elettrica e porte di uscita di sicurezza e di serranda elettrica di chiusura.

-È parte comune con uso esclusivo ai soli Lotti n.ri 1, 2, 3, 4, 5 et 6 la porzione tinteggiata in rosso nella planimetria "Allegato 3D" del regolamento di condominio costituita da marciapiede esterno completo di rampa a lato nord e scala.

-È parte comune con uso esclusivo ai Lotti n.ri 2, 3, 4 et 5 la porzione tinteggiata in verde nella planimetria “Allegato 3C” del regolamento di condominio costituita da area esterna destinata alla logistica, allo scarico/carico merci ed eventualmente alle isole ecologiche.

-È parte comune con uso esclusivo ai Lotti n.ri 3 et 4 la porzione tinteggiata in rosso nella planimetria “Allegato 3C” del regolamento di condominio costituita da:

- Piattaforma rialzata in ferro con due scale il cui uso è limitato al Lotto n. 4 solo per il recesso/accesso pedonale dalla scala posta fronte il proprio ingresso;
- Impianto sollevatore dotato di centralina elettrodinamica completo di pulsantiera elettrica per il comando in uso esclusivo al Lotto 3.

-È parte comune con uso esclusivo ai soli Lotti n.ri 4 et 5 la porzione tinteggiata in azzurro nella planimetria “Allegato 3C” del regolamento di condominio costituita da:

- Rampa per carico/scarico merci

Si evidenzia che il complesso immobiliare nel quale sono presenti gli immobili relativi al presente lotto include altri subalterni, facenti parte dei beni comuni non censibili (quali vano scala, cortili comuni, ecc....) del Fg 38 mappale 236 e nello specifico:

- Sub 23 – p.T - passaggio comune, bcnc ai sub 18 e 19
- Sub 26 – p.T, 1° - portico e scale, bcnc ai sub 7 e 8
- Sub 27 – p.T - locale tecnico, bcnc a tutti i subalterni del mappale
Esattamente il sub 27 include piano interrato, area esterna al piano terra e locale tecnico al piano primo.
- Sub 28 – p.T - cortile comune, bcnc ai sub 24, 18, 19 e 31
- Sub 30 – p.T - galleria e bagno comune, bcnc ai sub 24, 18, 19 e 29
- Sub 32 - p.T - rampa comune, bcnc ai sub 19 e 31
- Sub 33 - p.T - marciapiede comune, bcnc ai sub 25, 24, 18, 19, 31 e 29
- Sub 34 - p.T, 1° - cortile comune, bcnc ai sub 7, 8 e 25

Inoltre, il compendio immobiliare è composto anche da aree urbane:

- Fg 38 n 463 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 343 (area urbana)

- Fg 38 n 652 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 163 (area urbana)
- Fg 38 n 649 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 5.473 (area urbana)
- Fg 38 n 650 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 569 (area urbana)
- Fg 38 n 651 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 602 (area urbana)
- Fg 38 n 653 – bcnc

Cabina trasformazione corrente elettrica a servizio del compendio immobiliare
– bene comune censibile (bcc)

- Fg 38 n 693 sub 1 – Strada Torino n° 7 – p. T

- Fg 38 n 693 sub 2 – Strada Torino n° 9 – p. T – cat. D/1 – Rendita € 30,60

Deriva da Fg 38 n 582 sub 1 a seguito di variazione del 05/04/2023 per trasformazione in bcc

- Fg 38 n 693 sub 3 – Strada Torino n° 9 – p. T – cat. D/1 – Rendita € 132,60 (area esterna con annessa isola ecologica).

Deriva da Fg 38 n 582 sub 2 a seguito di variazione del 05/04/2023 per trasformazione in bcc.

Si precisa che è presente ampio interrato identificato al Sub 27 del Fg 38 mappale 236 comune a tutti i lotti immobiliari rappresentato nell'allegato 3B del regolamento di condominio.

In dettaglio:

-Basso fabbricato locali tecnici

Fg 38 n 693 sub 1, 2 e 3 è composto da locale tecnico e cabina elettrica.

-Aree urbane

Le unità Fg 38 mappali n 463, 652, 649, 650, 651 costituiscono le aree urbane.

La particella 649 è adibita a posteggio del centro commerciale e/o a carico e scarico, la particella 463 forma parte integrante della via Comunale, la particella 652 è a verde mentre le particelle 650 e 651 accolgono l'attraversamento pedonale.

Si precisa che fanno parte del complesso immobiliare i beni comuni non censibili a tutti i subalterni del mappale 236 Fg 38 come sopra meglio individuati e come indicati nel regolamento di condominio (allegato - Atto rogito notaio Eleuteri Gianluca del 31/05/2023 rep. nn.98855/29699 trascritto

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 20601/27120 in data 23.06.2023).

Si precisa che fanno parte del complesso immobiliare i beni comuni censibili i quali sono compresi nella vendita proquota per ciascun lotto, in base al regolamento di condominio (allegato - Atto rogito notaio Eleuteri Gianluca del 31/05/2023 rep. nn.98855/29699 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 20601/27120 in data 23.06.2023).

Nota ai fini dell'aggiornamento della situazione catastale dei beni comuni

Si precisa che relativamente all'area comune di cui ai lotti in oggetto individuata al Fg 38, mappale 649, adibita a posteggio del centro commerciale, veniva notificata in data 22/07/2024 dall'Agenzia delle Entrate U.P. Torino (pratica n°2024TO0234617) una richiesta di accertamento per diverso censimento.

La pratica è attualmente in corso di verifica e valutazione delle relative attività da parte di tecnico incaricato dalla procedura.

Si invitano eventuali interessati a prendere contatto con gli organi della procedura al fine di assumere tutte le informazioni e documenti utili necessari.

Si rimanda alla perizia estimativa e relativi allegati, ai documenti in atti della procedura, alla pratica in oggetto, ai relativi allegati e agli ulteriori nuovi documenti e atti eventualmente sopraggiunti nelle more della vendita, che devono intendersi qui integralmente riportati e facenti parte del presente documento e di cui gli offerenti dovranno dichiarare di conoscere e accettarne l'integrale contenuto senza che nulla possa essere successivamente opposto alla procedura.

Provenienza

Atto di donazione del 29/03/2018 rep. nn.81002/36373, a rogito notaio Natale De Lorenzo in Torino, di quote sociali, registrato in TO1 in data 30/03/2018 al n. 6448.

Situazione locativa e Stato di occupazione

Contratto di affitto di ramo d'azienda, registrato a Torino 1, il 11/12/2015 al n.23777, serie 1T, avente come oggetto locale commerciale identificato al catasto urbano al Fg 38 n 236 sub 19, con decorrenza dal 1° dicembre 2015 con

durata di 9 anni, automaticamente rinnovabile di ulteriori 9 anni. Canone fisso garantito di € 56.000,00, oltre iva, annui corrisposto in rate mensili anticipate entro il cinque di ogni mese. Entro il 15 gennaio dell'anno successivo di ogni anno solare oggetto di affitto, in base al fatturato dell'anno a netto iva, verrà calcolato l'1,5% di canone variabile e se, superiore al canone garantito, verrà corrisposta la differenza entro la fine del mese di febbraio.

Il ramo d'azienda è stato consegnato libero da ogni bene, fatta eccezione per gli impianti a cura della concedente.

Si precisa che allo stato attuale è in corso un piano di rientro stipulato tra le parti relativo a canoni di locazione arretrati non regolarmente pagati dall'affittuario.

Si precisa che l'aggiudicatario del lotto in oggetto subentrerà in qualità di locatore/concedente nel suddetto contratto di affitto di ramo di azienda assumendone tutti gli obblighi giuridici ad esso relativi con obbligo di stipula a proprio carico di atto notarile di subentro nel contratto di affitto di ramo di azienda con valore determinato pari al 5% del prezzo di aggiudicazione (e quindi con valore dell'immobile pari al 95% del prezzo di aggiudicazione).

Si invitano eventuali interessati a prendere integrale visione del contratto in oggetto e di prendere contatto con gli organi della procedura al fine di assumere tutte le informazioni utili.

Note ai fini dell'aggiornamento della situazione locativa e stato di occupazione

Si precisa che, **dato atto del mancato rispetto da parte dell'affittuario del piano di rientro stipulato tra le parti relativo a canoni di locazione arretrati non regolarmente pagati, la Procedura sta avviando le opportune azioni per recuperare il proprio credito, riservandosi ulteriori azioni a tutela dei propri interessi.**

Si invitano eventuali interessati a prendere contatto con gli organi della procedura al fine di assumere tutte le informazioni e documenti utili necessari.

Si rimanda alla perizia estimativa e relativi allegati e documenti in atti della procedura, nonché al succitato contratto, che devono intendersi qui integralmente riportati e facenti parte del presente documento e di cui gli

offerenti dovranno dichiarare di conoscere e accettarne l'integrale contenuto senza che nulla possa essere successivamente opposto alla procedura.

Regolamento di condominio

Atto rogito notaio Eleuteri Gianluca del 31/05/2023 rep. nn.98855/29699 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 20601/27120 in data 23.06.2023.

Oggetto del regolamento di condominio è il fabbricato a destinazione commerciale ed in parte abitativa , incluse le aree formanti un corpo unico per complessivi mq 20.996,00 censite catastalmente al Catasto terreni al Fg 38 mappali 236, 653 e 693 (enti urbani), e mappali 463, 652, 649, 650, 651 (aree urbane). Il regolamento disciplina l'uso delle cose e delle parti comuni e la ripartizione delle relative spese.

I beni comuni non censibili sono costituiti dalle porzioni interne ed esterne (piano interrato, scale, galleria ecc.) comuni a tutti e/o in uso esclusivo ad alcuni specifici lotti, come esplicitamente indicato sia nel testo del regolamento stesso sia nelle tavole allegate al regolamento. I beni comuni attualmente sono censiti al catasto fabbricati al Fg 38 n 236 subb. 23, 26, 27, 28, 30, 32, 33 et 34.

I locali costituenti il centro commerciale, invece, sono suddivisi in 8 lotti.

Lotto 1

Fg 38 n 236 sub 25 – p. T,1° (attività commerciale);

Lotto 2

Fg 38 n 236 sub 24 – p. T (attività commerciale);

Lotto 3

Fg 38 n 236 sub 18 – p. T (attività commerciale);

Lotto 4

Fg 38 n 236 sub 19 – p. T (attività commerciale);

Lotto 5

Fg 38 n 236 sub 31 – p. S1,T, 1° (attività commerciale);

Lotto 6

Fg 38 n 236 sub 29 – p. T, 1° (attività commerciale)

Lotto 7

Fg 38 n 236 sub 8 – p. 1° (appartamento);

Lotto 8

Fg 38 n 236 sub 7 – p. 1° (appartamento).

Vincoli

15023/21442 del 25.06.2015

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del
28/05/2015 rep. n. 31133/20807

n° 15024/21443 del 25.06.2015

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del
28/05/2015 rep. n. 31133/20807

n° 32365/46787 del 30.12.2015

Trascrizione atto di diritti reali a titolo oneroso a rogito Insabella Valeria del
04/12/2015 rep. n. 4517/2801, per servitù di elettrodotto e cavidotto

n° 32366/46788 del 30.12.2015

Trascrizione atto di diritti reali a titolo oneroso a rogito Insabella Valeria del
04/12/2015 rep. n. 4517/2801, per servitù di passaggio

n° 4744/7090 del 01.03.2016

Trascrizione atto a rogito Vaira Michele del 25/02/2016 rep. n. 4311/2736, per
cessione pigioni

n° 430/557 del 09.01.2017

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del
29/12/2016 rep. n. 35663/23890

n° 431/558 del 09.01.2017

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del
29/12/2016 rep. n. 35663/23890.

Si precisa che i sopraccitati vincoli sono riferiti al complesso immobiliare come
indicato nella perizia di stima e allegati, nel regolamento di condominio e
allegati, e ulteriori documenti in atti della procedura cui dovranno fare
riferimento gli interessati/aggiudicatari, con specifico riferimento ai lotti nel
loro insieme, ovvero a ciascun singolo lotto oggetto della presente vendita.

Per ulteriori delucidazioni si rimanda alla perizia estimativa e relativi allegati e
documenti in atti della procedura, che devono intendersi qui integralmente
riportati e facenti parte del presente documento e di cui gli offerenti dovranno
dichiarare di conoscere e accettarne l'integrale contenuto senza che nulla possa
essere successivamente opposto alla procedura.

Si precisa che relativamente alle aree site in Caselle Torinese al Foglio 38 Particella 463 è stato ricevuto dalla procedura fallimentare avviso avente ad oggetto: Comunicazione di **avvio del procedimento per apposizione del vincolo coattivo alla realizzazione delle opere “Potenziamento collettore intercomunale esistente in Via Torino e Strada Aeroporto” del Comune di Caselle Torinese.**

Con l’aggiudicazione dei singoli lotti deve intendersi espressamente **accettato il subentro negli obblighi del suddetto procedimento.**

Per ulteriori precisazioni si rimanda ai documenti in atti della procedura, che devono intendersi qui integralmente riportati e facenti parte del presente documento.

Regolarità edilizia

Si evidenzia come riportato all’interno della perizia di stima, nell’apposito capitolo, che il centro commerciale presenta gravi difformità urbanistiche/edilizie, rappresentate per lo più dalla realizzazione di piano interrato incluso nel sub 31 – lotto 5.

Restano a carico di eventuali aggiudicatari la manutenzione delle aree dismesse e di quelle indicate in progetto come previsto negli atti d’obbligo sottoscritti con il Comune di Caselle Torinese, oltre all’ultimazione delle opere di urbanizzazione previsti nei progetti nonché il versamento degli oneri di costruzione inerenti il permesso di costruire n. 2072/PE-486-2014/545, come da Sentenza del Consiglio di Stato n.4756/2017.

Si pone l’accento che è a carico degli eventuali aggiudicatari verificare, in concerto con il Comune di Caselle Torinese, le incongruenze edilizie evidenziate nella perizia di stima in atti della procedura.

Si segnala che relativamente al centro commerciale vi sono piccole irregolarità edilizie rappresentati da tramezzi licenziati e non realizzati ecc.

Per ulteriori delucidazioni si rimanda alla perizia estimativa e relativi allegati e documenti in atti della procedura, che devono intendersi qui integralmente riportati e facenti parte del presente documento e di cui gli offerenti dovranno dichiarare di conoscere e accettarne l’integrale contenuto senza che nulla possa essere successivamente opposto alla procedura.

Certificato di Destinazione Urbanistica

Con il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caselle Torinese in data 27/04/2023 prot. n. 3838 è stato certificato che i terreni Fg 38 n 236, 463, 649, 650, 651 e 652, ai sensi del P.R.G.C. ricadono in aree a destinazione terziaria di nuovo impianto.

Per ulteriori delucidazioni si rimanda alla perizia di stima e si invitano gli eventuali aggiudicatari e/o interessati a prendere integrale visione delle norme riportate nel certificato allegato alla perizia di stima in atti della procedura e ad ulteriori eventuali ulteriori e/o diverse indicazioni contenute nel Certificato di destinazione urbanistica aggiornato rilasciato dal Comune di Caselle Torinese in data 30/04/2024 prot. N. 3891 allegato alla perizia di stima.

Trascrizioni ed iscrizioni

Come da elencazione nella perizia di stima.

Oneri fiscali

La vendita è soggetta ad iva oltre ad imposta di registro, ipotecaria e catastale nelle misure di legge, salvo variazioni di legge che intervengano medio tempore.

Lotto 5

Piena proprietà dei seguenti immobili:

immobile ad uso commerciale e locali in fase di ultimazione con destinazione ufficio, provvisto di vetrine angolari con affaccio sull'area adibita a posteggio lato Strada Torino e sull'area comune mappale 649 Fg 38, composto da:

- al piano seminterrato, magazzino con accesso a mezzo di rampa dal mappale 649;
- al piano terreno, locale commerciale al quale si accede direttamente dal piazzale adibito a posteggio fronte strada composto da due aree vendita disposte su differenti livelli dotate di doppia rampa di collegamento,

magazzino, locale tecnico, locale sgombero, bagno con antibagno e unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione ufficio;

- al piano primo, locale in fase di ultimazione con scala interna di collegamento tra piano primo e piano terra;

ubicato al piano seminterrato, al piano terreno e al piano primo del Centro Commerciale denominato “Bertetto Center”, elevato a due piani f.t., situato nel comune di Caselle Torinese (TO), Strada Torino n°7 e n°9, costituito da locali commerciali, uffici, area espositiva, area artigianale (in parte soppalcata), appartamenti, area in fase di ultimazione sprovvista di finiture, annessi locali accessori (centrale termica ecc.), aree esterne (portico, area di manovra, posteggio ecc.) e ampio interrato (bene comune a tutti i lotti immobiliari, rappresentato nell'allegato 3B del regolamento di condominio).

Dati catastali

Foglio 38, Particella 236, Sub 31, Strada Torino n° 9, piano S1-T-1, Categoria D/8, Rendita Euro 8.440,00.

Include parte del precedente sub 22, i precedenti subalterni 11, 16 e 21 del medesimo mappale e foglio, soppressi a seguito di frazionamento e fusione del 11/04/2023, nonché parte del seminterrato in precedenza non censito.

Nota ai fini dell'aggiornamento della situazione catastale

Si precisa che per gli immobili di cui al lotto in oggetto, in data 09/04/2024 veniva notificato Avviso di Accertamento catastale emesso dall'Agenzia delle Entrate U.P. Torino (atto n°2024TO0110538) con il quale **la rendita catastale, come dettagliatamente indicato nell'Avviso di Accertamento, veniva ricalcolata in aumento.**

In sintesi, richiamando l'Avviso di Accertamento in oggetto, la rendita catastale veniva così rideterminata:

- Lotto 5 (Foglio 38, Particella 236, Sub 31):
da Euro 8.440,00 ad Euro 20.930,14;

Dato atto del parere del perito della Procedura, Dott.Corrado Steinleitner e del tecnico incaricato Geom.Patrizia Addesa, e dell'autorizzazione degli organi della Procedura, **veniva presentato Ricorso Tributario avanti la Corte di**

Giustizia Tributaria di primo grado di Torino avverso l'atto di accertamento catastale in oggetto notificato alla società fallita.

Si invitano eventuali interessati a prendere contatto con gli organi della procedura al fine di assumere tutte le informazioni e documenti utili necessari.

Si rimanda alla perizia estimativa e relativi allegati e documenti in atti della procedura, nonché all'Avviso di Accertamento catastale, al Ricorso Tributario depositato e relativi allegati, che devono intendersi qui integralmente riportati e facenti parte del presente documento e di cui gli offerenti dovranno dichiarare di conoscere e accettarne l'integrale contenuto senza che nulla possa essere successivamente opposto alla procedura.

Coerenze

Coerenze, piano seminterrato: sub 27 e sub 33 della particella 236 e mappale 649, tutti del Fg 38.

Coerenze in senso orario, piano terreno: marciapiede comune sub 33 (fronte verso strada Torino e lato), area comune mappale 649, rampa comune sub 32, area comune sub 28, altro locale commerciale sub 19 e altro locale commerciale sub 29.

Coerenze in senso orario, piano primo: fronte verso strada Torino, area esterna su più lati mappale 649 e altra unità immobiliare sub 29.

Beni comuni e beni oggetto di cessione

Come indicato nella perizia di stima in atti, in riferimento al lotto in oggetto si precisa quanto segue.

-All'esterno, sul retro del locale commerciale, nel cortile comune, montacarichi e scaletta in ferro per trasportare la merce a livello del negozio ad uso esclusivo. Come indicato nel regolamento di condominio in atti, in riferimento al lotto in oggetto, si precisa quanto segue.

-È parte comune con uso esclusivo ai soli Lotti n.ri 1, 2, 3, 4, 5 et 6 la porzione tinteggiata in rosso nella planimetria "Allegato 3D" del regolamento di condominio costituita da marciapiede esterno completo di rampa a lato nord e scala.

-È parte comune con uso esclusivo ai Lotti n.ri 2, 3, 4 et 5 la porzione tinteggiata in verde nella planimetria "Allegato 3C" del regolamento di

condominio costituita da area esterna destinata alla logistica, allo scarico/carico merci ed eventualmente alle isole ecologiche.

-È parte comune con uso esclusivo ai soli Lotti n.ri 4 et 5 la porzione tinteggiata in azzurro nella planimetria “Allegato 3C” del regolamento di condominio costituita da:

- Rampa per carico/scarico merci

Si evidenzia che il complesso immobiliare nel quale sono presenti gli immobili relativi al presente lotto include altri subalterni, facenti parte dei beni comuni non censibili (quali vano scala, cortili comuni, ecc....) del Fg 38 mappale 236 e nello specifico:

- Sub 23 – p.T - passaggio comune, bcnc ai sub 18 e 19
- Sub 26 – p.T, 1° - portico e scale, bcnc ai sub 7 e 8
- Sub 27 – p.T - locale tecnico, bcnc a tutti i subalterni del mappale

Esattamente il sub 27 include piano interrato, area esterna al piano terra e locale tecnico al piano primo.

- Sub 28 – p.T - cortile comune, bcnc ai sub 24, 18, 19 e 31
- Sub 30 – p.T - galleria e bagno comune, bcnc ai sub 24, 18, 19 e 29
- Sub 32 - p.T - rampa comune, bcnc ai sub 19 e 31
- Sub 33 - p.T - marciapiede comune, bcnc ai sub 25, 24, 18, 19, 31 e 29
- Sub 34 - p.T, 1° - cortile comune, bcnc ai sub 7, 8 e 25

Inoltre, il compendio immobiliare è composto anche da aree urbane:

- Fg 38 n 463 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 343 (area urbana)
- Fg 38 n 652 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 163 (area urbana)
- Fg 38 n 649 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 5.473 (area urbana)
- Fg 38 n 650 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 569 (area urbana)
- Fg 38 n 651 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 602 (area urbana)
- Fg 38 n 653 – bcnc

Cabina trasformazione corrente elettrica a servizio del compendio immobiliare – bene comune censibile (bcc)

- Fg 38 n 693 sub 1 – Strada Torino n° 7 – p. T
- Fg 38 n 693 sub 2 – Strada Torino n° 9 – p. T – cat. D/1 – Rendita € 30,60

Deriva da Fg 38 n 582 sub 1 a seguito di variazione del 05/04/2023 per

trasformazione in bcc

• Fg 38 n 693 sub 3 – Strada Torino n° 9 – p. T – cat. D/1 – Rendita € 132,60 (area esterna con annessa isola ecologica).

Deriva da Fg 38 n 582 sub 2 a seguito di variazione del 05/04/2023 per trasformazione in bcc.

Si precisa che è presente ampio interrato identificato al Sub 27 del Fg 38 mappale 236 comune a tutti i lotti immobiliari rappresentato nell'allegato 3B del regolamento di condominio.

In dettaglio:

-Basso fabbricato locali tecnici

Fg 38 n 693 sub 1, 2 e 3 è composto da locale tecnico e cabina elettrica.

-Aree urbane

Le unità Fg 38 mappali n 463, 652, 649, 650, 651 costituiscono le aree urbane. La particella 649 è adibita a posteggio del centro commerciale e/o a carico e scarico, la particella 463 forma parte integrante della via Comunale, la particella 652 è a verde mentre le particelle 650 e 651 accolgono l'attraversamento pedonale.

Si precisa che fanno parte del complesso immobiliare i beni comuni non censibili a tutti i subalterni del mappale 236 Fg 38 come sopra meglio individuati e come indicati nel regolamento di condominio (allegato - Atto rogito notaio Eleuteri Gianluca del 31/05/2023 rep. nn.98855/29699 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 20601/27120 in data 23.06.2023).

Si precisa che fanno parte del complesso immobiliare i beni comuni censibili i quali sono compresi nella vendita proquota per ciascun lotto, in base al regolamento di condominio (allegato - Atto rogito notaio Eleuteri Gianluca del 31/05/2023 rep. nn.98855/29699 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 20601/27120 in data 23.06.2023).

Nota ai fini dell'aggiornamento della situazione catastale dei beni comuni

Si precisa che relativamente all'area comune di cui ai lotti in oggetto individuata al Fg 38, mappale 649, adibita a posteggio del centro commerciale, veniva notificata in data 22/07/2024 dall'Agenzia delle Entrate U.P. Torino

(pratica n°2024TO0234617) una richiesta di accertamento per diverso censimento.

La pratica è attualmente in corso di verifica e valutazione delle relative attività da parte di tecnico incaricato dalla procedura.

Si invitano eventuali interessati a prendere contatto con gli organi della procedura al fine di assumere tutte le informazioni e documenti utili necessari.

Si rimanda alla perizia estimativa e relativi allegati, ai documenti in atti della procedura, alla pratica in oggetto, ai relativi allegati e agli ulteriori nuovi documenti e atti eventualmente sopraggiunti nelle more della vendita, che devono intendersi qui integralmente riportati e facenti parte del presente documento e di cui gli offerenti dovranno dichiarare di conoscere e accettarne l'integrale contenuto senza che nulla possa essere successivamente opposto alla procedura.

Provenienza

Atto di donazione del 29/03/2018 rep. nn.81002/36373, a rogito notaio Natale De Lorenzo in Torino, di quote sociali, registrato in TO1 in data 30/03/2018 al n. 6448.

Situazione locativa e Stato di occupazione

Immobile libero.

Regolamento di condominio

Atto rogito notaio Eleuteri Gianluca del 31/05/2023 rep. nn.98855/29699 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 20601/27120 in data 23.06.2023.

Oggetto del regolamento di condominio è il fabbricato a destinazione commerciale ed in parte abitativa, incluse le aree formanti un corpo unico per complessivi mq 20.996,00 censite catastalmente al Catasto terreni al Fg 38 mappali 236, 653 e 693 (enti urbani), e mappali 463, 652, 649, 650, 651 (aree urbane). Il regolamento disciplina l'uso delle cose e delle parti comuni e la ripartizione delle relative spese.

I beni comuni non censibili sono costituiti dalle porzioni interne ed esterne (piano interrato, scale, galleria ecc.) comuni a tutti e/o in uso esclusivo ad alcuni specifici lotti, come esplicitamente indicato sia nel testo del regolamento

stesso sia nelle tavole allegare al regolamento. I beni comuni attualmente sono censiti al catasto fabbricati al Fg 38 n 236 subb. 23, 26, 27, 28, 30, 32, 33 et 34.

I locali costituenti il centro commerciale, invece, sono suddivisi in 8 lotti.

Lotto 1

Fg 38 n 236 sub 25 – p. T,1° (attività commerciale);

Lotto 2

Fg 38 n 236 sub 24 – p. T (attività commerciale);

Lotto 3

Fg 38 n 236 sub 18 – p. T (attività commerciale);

Lotto 4

Fg 38 n 236 sub 19 – p. T (attività commerciale);

Lotto 5

Fg 38 n 236 sub 31 – p. S1,T, 1° (attività commerciale);

Lotto 6

Fg 38 n 236 sub 29 – p. T, 1° (attività commerciale)

Lotto 7

Fg 38 n 236 sub 8 – p. 1° (appartamento);

Lotto 8

Fg 38 n 236 sub 7 – p. 1° (appartamento).

Vincoli

15023/21442 del 25.06.2015

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del 28/05/2015 rep. n. 31133/20807

n° 15024/21443 del 25.06.2015

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del 28/05/2015 rep. n. 31133/20807

n° 32365/46787 del 30.12.2015

Trascrizione atto di diritti reali a titolo oneroso a rogito Insabella Valeria del 04/12/2015 rep. n. 4517/2801, per servitù di elettrodotto e cavidotto

n° 32366/46788 del 30.12.2015

Trascrizione atto di diritti reali a titolo oneroso a rogito Insabella Valeria del 04/12/2015 rep. n. 4517/2801, per servitù di passaggio

n° 4744/7090 del 01.03.2016

Trascrizione atto a rogito Vaira Michele del 25/02/2016 rep. n. 4311/2736, per cessione pigioni

n° 430/557 del 09.01.2017

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del
29/12/2016 rep. n. 35663/23890

n° 431/558 del 09.01.2017

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del
29/12/2016 rep. n. 35663/23890.

Si precisa che i sopraccitati vincoli sono riferiti al complesso immobiliare come indicato nella perizia di stima e allegati, nel regolamento di condominio e allegati, e ulteriori documenti in atti della procedura cui dovranno fare riferimento gli interessati/aggiudicatari, con specifico riferimento ai lotti nel loro insieme, ovvero a ciascun singolo lotto oggetto della presente vendita.

Per ulteriori delucidazioni si rimanda alla perizia estimativa e relativi allegati e documenti in atti della procedura, che devono intendersi qui integralmente riportati e facenti parte del presente documento e di cui gli offerenti dovranno dichiarare di conoscere e accettarne l'integrale contenuto senza che nulla possa essere successivamente opposto alla procedura.

Si precisa che relativamente alle aree site in Caselle Torinese al Foglio 38 Particella 463 è stato ricevuto dalla procedura fallimentare avviso avente ad oggetto: Comunicazione di **avvio del procedimento per apposizione del vincolo coattivo alla realizzazione delle opere "Potenziamento collettore intercomunale esistente in Via Torino e Strada Aeroporto" del Comune di Caselle Torinese.**

Con l'aggiudicazione dei singoli lotti deve intendersi espressamente **accettato il subentro negli obblighi del suddetto procedimento.**

Per ulteriori precisazioni si rimanda ai documenti in atti della procedura, che devono intendersi qui integralmente riportati e facenti parte del presente documento.

Regolarità edilizia

Come riportato all'interno della perizia di stima si evidenzia quanto segue:

-Relativamente al presente lotto si precisa che il piano interrato è irregolare dal punto di vista urbanistico/edilizio.

-Il piano terreno del sub 31 include unità immobiliare in corso di costruzione; dal progetto presentato presso gli uffici tecnici del Comune di Caselle Torinese, prot. 20150002848 del 10/08/2015 l'unità immobiliare ha destinazione ufficio.

-Si precisa che al piano primo, se pur frazionato catastalmente, il sub 25 e il limitrofo sub 29 non sono separati fisicamente.

-Il piano primo, fatta eccezione per i sub 7, 8 e 26 si presenta come locale unico, senza alcuna delimitazione delle unità identificate con subalterni diversi. Si evidenzia come riportato all'interno della perizia di stima, nell'apposito capitolo, che il centro commerciale presenta gravi difformità urbanistiche/edilizie, rappresentate per lo più dalla realizzazione di piano interrato incluso nel sub 31 – lotto 5.

Restano a carico di eventuali aggiudicatari la manutenzione delle aree dismesse e di quelle indicate in progetto come previsto negli atti d'obbligo sottoscritti con il Comune di Caselle Torinese, oltre all'ultimazione delle opere di urbanizzazione previsti nei progetti nonché il versamento degli oneri di costruzione inerenti il permesso di costruire n. 2072/PE-486-2014/545, come da Sentenza del Consiglio di Stato n.4756/2017.

Per quanto concerne la rappresentazione del locale interrato del lotto 5, non era oggetto di intervento del permesso di costruire numero 2072/PE 486-2014/545.

Lo stesso, pertanto, secondo il Comune non può essere considerato legittimo. Secondo l'U.T.C. infatti, occorrerà presentare apposita istanza di permesso di costruire in sanatoria corredata dagli opportuni elaborati grafici e tecnici ai sensi dell'articolo 36 del d.p.r. 380/01 e s.m. Si fa presente che attualmente l'interrato ricade nella zona urbanistica "TC" all'interno della zona a rischio geologico classe IIa.

Si pone l'accento che è a carico degli eventuali aggiudicatari verificare, in concerto con il Comune di Caselle Torinese, le incongruenze edilizie evidenziate nella perizia di stima in atti della procedura.

Si segnala che relativamente al centro commerciale vi sono piccole irregolarità edilizie rappresentati da tramezzi licenziati e non realizzati ecc.

Per ulteriori delucidazioni si rimanda alla perizia estimativa e relativi allegati e documenti in atti della procedura, che devono intendersi qui integralmente

riportati e facenti parte del presente documento e di cui gli offerenti dovranno dichiarare di conoscere e accettarne l'integrale contenuto senza che nulla possa essere successivamente opposto alla procedura.

Certificato di Destinazione Urbanistica

Con il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caselle Torinese in data 27/04/2023 prot. n. 3838 è stato certificato che i terreni Fg 38 n 236, 463, 649, 650, 651 e 652, ai sensi del P.R.G.C. ricadono in aree a destinazione terziaria di nuovo impianto.

Per ulteriori delucidazioni si rimanda alla perizia di stima e si invitano gli eventuali aggiudicatari e/o interessati a prendere integrale visione delle norme riportate nel certificato allegato alla perizia di stima in atti della procedura e ad ulteriori eventuali ulteriori e/o diverse indicazioni contenute nel Certificato di destinazione urbanistica aggiornato rilasciato dal Comune di Caselle Torinese in data 30/04/2024 prot. N. 3891 allegato alla perizia di stima.

Trascrizioni ed iscrizioni

Come da elencazione nella perizia di stima.

Oneri fiscali

La vendita è soggetta ad iva oltre ad imposta di registro, ipotecaria e catastale nelle misure di legge, salvo variazioni di legge che intervengano medio tempore.

Lotto 6

Piena proprietà dei seguenti immobili:

immobile ad uso commerciale (già uso bar) e locali in fase di ultimazione, provvisto di vetrina fronte strada e dotato di due accessi, uno da vetrina su strada e l'altro direttamente dalla galleria comune del centro commerciale, composto da:

- al piano terreno, area vendita, bagno con antibagno/spogliatoio, retro e ripostiglio;
- al piano primo, locale in fase di ultimazione comunicante con il piano

sottostante a mezzo scala e ascensore;
ubicato al piano terreno e al piano primo del Centro Commerciale denominato “Bertetto Center”, elevato a due piani f.t., situato nel comune di Caselle Torinese (TO), Strada Torino n°7 e n°9, costituito da locali commerciali, uffici, area espositiva, area artigianale (in parte soppalcata), appartamenti, area in fase di ultimazione sprovvista di finiture, annessi locali accessori (centrale termica ecc.), aree esterne (portico, area di manovra, posteggio ecc.) e ampio interrato (bene comune a tutti i lotti immobiliari, rappresentato nell'allegato 3B del regolamento di condominio).

Dati catastali

Foglio 38, Particella 236, Sub 29, Strada Torino n° 9, Piano T-1, Categoria D/8, Rendita Euro 3.230,80.

Include parte del precedente sub 22 e i precedenti subalterni 20 e 13, del medesimo mappale e foglio, soppressi a seguito di frazionamento e fusione del 11/04/2023.

Nota ai fini dell'aggiornamento della situazione catastale

Si precisa che per gli immobili di cui al lotto in oggetto, in data 09/04/2024 veniva notificato Avviso di Accertamento catastale emesso dall'Agenzia delle Entrate U.P. Torino (atto n°2024TO0110538) con il quale **la rendita catastale, come dettagliatamente indicato nell'Avviso di Accertamento, veniva ricalcolata in aumento.**

In sintesi, richiamando l'Avviso di Accertamento in oggetto, la rendita catastale veniva così rideterminata:

- Lotto 6 (Foglio 38, Particella 236, Sub 29):
da Euro 3.230,80 ad Euro 6.073,57.

Dato atto del parere del perito della Procedura, Dott.Corrado Steinleitner e del tecnico incaricato Geom.Patrizia Addesa, e dell'autorizzazione degli organi della Procedura, **veniva presentato Ricorso Tributario avanti la Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Torino avverso l'atto di accertamento catastale in oggetto notificato alla società fallita.**

Si invitano eventuali interessati a prendere contatto con gli organi della procedura al fine di assumere tutte le informazioni e documenti utili necessari.

Si rimanda alla perizia estimativa e relativi allegati e documenti in atti della procedura, nonché all'Avviso di Accertamento catastale, al Ricorso Tributario depositato e relativi allegati, che devono intendersi qui integralmente riportati e facenti parte del presente documento e di cui gli offerenti dovranno dichiarare di conoscere e accettarne l'integrale contenuto senza che nulla possa essere successivamente opposto alla procedura.

Coerenze

Coerenze in senso orario piano terreno: marciapiede comune sub 33 (fronte verso strada Torino), locale commerciale sub 31, locale commerciale sub 19, ingresso e bagno comune del centro commerciale sub 30.

Coerenze in senso orario piano primo: posteggio fronte Strada Torino, area comune sub 27, unità immobiliare sub 31e sub 25.

Beni comuni e beni oggetto di cessione

Come indicato nel regolamento di condominio in atti, in riferimento al lotto in oggetto, si precisa quanto segue.

-È parte comune con uso esclusivo ai soli Lotti n.ri 2, 3, 4 et 6 la porzione tinteggiata in giallo nella planimetria "Allegato 3C" del regolamento di condominio costituita da:

- La galleria d'ingresso al Centro Commerciale completa di tutti i suoi componenti edili/architettonici/impiantistici e di sicurezza;
- Il servizio igienico al piano terra avente accesso dalla galleria di ingresso;
- Il portale di ingresso, il serramento della galleria completo di porta scorrevole elettrica e porte di uscita di sicurezza e di serranda elettrica di chiusura.

-È parte comune con uso esclusivo ai soli Lotti n.ri 1, 2, 3, 4, 5 et 6 la porzione tinteggiata in rosso nella planimetria "Allegato 3D" del regolamento di condominio costituita da marciapiede esterno completo di rampa a lato nord e scala.

Si evidenzia che il complesso immobiliare nel quale sono presenti gli immobili relativi al presente lotto include altri subalterni, facenti parte dei beni comuni non censibili (quali vano scala, cortili comuni, ecc....) del Fg 38 mappale 236 e nello specifico:

- Sub 23 – p.T – passaggio comune, bcnc ai sub 18 e 19
- Sub 26 – p.T, 1° - portico e scale, bcnc ai sub 7 e 8
- Sub 27 – p.T - locale tecnico, bcnc a tutti i subalterni del mappale
Esattamente il sub 27 include piano interrato, area esterna al piano terra e locale tecnico al piano primo.
- Sub 28 – p.T – cortile comune, bcnc ai sub 24, 18, 19 e 31
- Sub 30 – p.T – galleria e bagno comune, bcnc ai sub 24, 18, 19 e 29
- Sub 32 – p.T – rampa comune, bcnc ai sub 19 e 31
- Sub 33 – p.T – marciapiede comune, bcnc ai sub 25, 24, 18, 19, 31 e 29
- Sub 34 – p.T, 1° - cortile comune, bcnc ai sub 7, 8 e 25

Inoltre, il compendio immobiliare è composto anche da aree urbane:

- Fg 38 n 463 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 343 (area urbana)
- Fg 38 n 652 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 163 (area urbana)
- Fg 38 n 649 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 5.473 (area urbana)
- Fg 38 n 650 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 569 (area urbana)
- Fg 38 n 651 – Strada Torino n° 7 – p. T – cat. F/1 – mq 602 (area urbana)
- Fg 38 n 653 – bcnc

Cabina trasformazione corrente elettrica a servizio del compendio immobiliare – bene comune censibile (bcc)

- Fg 38 n 693 sub 1 – Strada Torino n° 7 – p. T
- Fg 38 n 693 sub 2 – Strada Torino n° 9 – p. T – cat. D/1 – Rendita € 30,60
Deriva da Fg 38 n 582 sub 1 a seguito di variazione del 05/04/2023 per trasformazione in bcc
- Fg 38 n 693 sub 3 – Strada Torino n° 9 – p. T – cat. D/1 – Rendita € 132,60 (area esterna con annessa isola ecologica).

Deriva da Fg 38 n 582 sub 2 a seguito di variazione del 05/04/2023 per trasformazione in bcc.

Si precisa che è presente ampio interrato identificato al Sub 27 del Fg 38 mappale 236 comune a tutti i lotti immobiliari rappresentato nell'allegato 3B del regolamento di condominio.

In dettaglio:

-Basso fabbricato locali tecnici

Fg 38 n 693 sub 1, 2 e 3 è composto da locale tecnico e cabina elettrica.

-Aree urbane

Le unità Fg 38 mappali n 463, 652, 649, 650, 651 costituiscono le aree urbane. La particella 649 è adibita a posteggio del centro commerciale e/o a carico e scarico, la particella 463 forma parte integrante della via Comunale, la particella 652 è a verde mentre le particelle 650 e 651 accolgono l'attraversamento pedonale.

Si precisa che fanno parte del complesso immobiliare i beni comuni non censibili a tutti i subalterni del mappale 236 Fg 38 come sopra meglio individuati e come indicati nel regolamento di condominio (allegato – Atto rogito notaio Eleuteri Gianluca del 31/05/2023 rep. Nn.98855/29699 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 20601/27120 in data 23.06.2023).

Si precisa che fanno parte del complesso immobiliare i beni comuni censibili i quali sono compresi nella vendita proquota per ciascun lotto, in base al regolamento di condominio (allegato – Atto rogito notaio Eleuteri Gianluca del 31/05/2023 rep. Nn.98855/29699 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 20601/27120 in data 23.06.2023).

Nota ai fini dell'aggiornamento della situazione catastale dei beni comuni

Si precisa che relativamente all'area comune di cui ai lotti in oggetto individuata al Fg 38, mappale 649, adibita a posteggio del centro commerciale, veniva notificata in data 22/07/2024 dall'Agenzia delle Entrate U.P. Torino (pratica n°2024TO0234617) una richiesta di accertamento per diverso censimento.

La pratica è attualmente in corso di verifica e valutazione delle relative attività da parte di tecnico incaricato dalla procedura.

Si invitano eventuali interessati a prendere contatto con gli organi della procedura al fine di assumere tutte le informazioni e documenti utili necessari.

Si rimanda alla perizia estimativa e relativi allegati, ai documenti in atti della procedura, alla pratica in oggetto, ai relativi allegati e agli ulteriori nuovi documenti e atti eventualmente sopraggiunti nelle more della vendita, che devono intendersi qui integralmente riportati e facenti parte del presente

documento e di cui gli offerenti dovranno dichiarare di conoscere e accettarne l'integrale contenuto senza che nulla possa essere successivamente opposto alla procedura.

Provenienza

Atto di donazione del 29/03/2018 rep. Nn.81002/36373, a rogito notaio Natale De Lorenzo in Torino, di quote sociali, registrato in TO1 in data 30/03/2018 al n. 6448.

Situazione locativa e Stato di occupazione

Immobile libero.

Si precisa che l'aggiudicatario del lotto in oggetto subentrerà anche nell'acquisto delle attrezzature e arredi bar presenti in loco nello stato di fatto in cui si trovano con valore determinato pari all'1% del prezzo di aggiudicazione (e quindi con valore dell'immobile pari al 99% del prezzo di aggiudicazione).

La vendita delle attrezzature e arredi sarà assoggettata ad iva nella misura di legge vigente.

Regolamento di condominio

Atto rogito notaio Eleuteri Gianluca del 31/05/2023 rep. Nn.98855/29699 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 20601/27120 in data 23.06.2023.

Oggetto del regolamento di condominio è il fabbricato a destinazione commerciale ed in parte abitativa, incluse le aree formanti un corpo unico per complessivi mq 20.996,00 censite catastalmente al Catasto terreni al Fg 38 mappali 236, 653 e 693 (enti urbani), e mappali 463, 652, 649, 650, 651 (aree urbane). Il regolamento disciplina l'uso delle cose e delle parti comuni e la ripartizione delle relative spese.

I beni comuni non censibili sono costituiti dalle porzioni interne ed esterne (piano interrato, scale, galleria ecc.) comuni a tutti e/o in uso esclusivo ad alcuni specifici lotti, come esplicitamente indicato sia nel testo del regolamento stesso sia nelle tavole allegate al regolamento. I beni comuni attualmente sono censiti al catasto fabbricati al Fg 38 n 236 subb. 23, 26, 27, 28, 30, 32, 33 et 34.

I locali costituenti il centro commerciale, invece, sono suddivisi in 8 lotti.

Lotto 1

Fg 38 n 236 sub 25 – p. T,1° (attività commerciale);
Lotto 2
Fg 38 n 236 sub 24 – p. T (attività commerciale);
Lotto 3
Fg 38 n 236 sub 18 – p. T (attività commerciale);
Lotto 4
Fg 38 n 236 sub 19 – p. T (attività commerciale);
Lotto 5
Fg 38 n 236 sub 31 – p. S1,T, 1° (attività commerciale);
Lotto 6
Fg 38 n 236 sub 29 – p. T, 1° (attività commerciale)
Lotto 7
Fg 38 n 236 sub 8 – p. 1° (appartamento);
Lotto 8
Fg 38 n 236 sub 7 – p. 1° (appartamento).

Vincoli

15023/21442 del 25.06.2015

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del
28/05/2015 rep. N. 31133/20807

n° 15024/21443 del 25.06.2015

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del
28/05/2015 rep. N. 31133/20807

n° 32365/46787 del 30.12.2015

Trascrizione atto di diritti reali a titolo oneroso a rogito Insabella Valeria del
04/12/2015 rep. N. 4517/2801, per servitù di elettrodotto e cavidotto

n° 32366/46788 del 30.12.2015

Trascrizione atto di diritti reali a titolo oneroso a rogito Insabella Valeria del
04/12/2015 rep. N. 4517/2801, per servitù di passaggio

n° 4744/7090 del 01.03.2016

Trascrizione atto a rogito Vaira Michele del 25/02/2016 rep. N. 4311/2736, per
cessione pigioni

n° 430/557 del 09.01.2017

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del
29/12/2016 rep. N. 35663/23890

n° 431/558 del 09.01.2017

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Ganelli Andrea del 29/12/2016 rep. N. 35663/23890.

Si precisa che i sopraccitati vincoli sono riferiti al complesso immobiliare come indicato nella perizia di stima e allegati, nel regolamento di condominio e allegati, e ulteriori documenti in atti della procedura cui dovranno fare riferimento gli interessati/aggiudicatari, con specifico riferimento ai lotti nel loro insieme, ovvero a ciascun singolo lotto oggetto della presente vendita.

Per ulteriori delucidazioni si rimanda alla perizia estimativa e relativi allegati e documenti in atti della procedura, che devono intendersi qui integralmente riportati e facenti parte del presente documento e di cui gli offerenti dovranno dichiarare di conoscere e accettarne l'integrale contenuto senza che nulla possa essere successivamente opposto alla procedura.

Si precisa che relativamente alle aree site in Caselle Torinese al Foglio 38 Particella 463 è stato ricevuto dalla procedura fallimentare avviso avente ad oggetto: **Comunicazione di avvio del procedimento per apposizione del vincolo coattivo alla realizzazione delle opere "Potenziamento collettore intercomunale esistente in Via Torino e Strada Aeroporto" del Comune di Caselle Torinese.**

Con l'aggiudicazione dei singoli lotti deve intendersi espressamente **accettato il subentro negli obblighi del suddetto procedimento.**

Per ulteriori precisazioni si rimanda ai documenti in atti della procedura, che devono intendersi qui integralmente riportati e facenti parte del presente documento.

Regolarità edilizia

Come riportato all'interno della perizia di stima si evidenzia quanto segue:

-Si fa presente che l'intero piano primo se pur frazionato catastalmente, fisicamente è un locale unico, senza alcuna delimitazione delle unità identificate con subalterni diversi.

-La superficie dell'unità immobiliare sub 25 e quella del sub 29, pur costituendo dal punto di vista catastale due unità distinte e separate, fisicamente formano un sol corpo, al contrario di quanto autorizzato con la pratica edilizia

prot. 20150002848 del 10/08/2015, la quale prevedeva non solo la delimitazione delle due unità attraverso la realizzazione di un muro ma anche la posa di due porte REI.

Si evidenzia come riportato all'interno della perizia di stima, nell'apposito capitolo, che il centro commerciale presenta gravi difformità urbanistiche/edilizie, rappresentate per lo più dalla realizzazione di piano interrato incluso nel sub 31 – lotto 5.

Restano a carico di eventuali aggiudicatari la manutenzione delle aree dismesse e di quelle indicate in progetto come previsto negli atti d'obbligo sottoscritti con il Comune di Caselle Torinese, oltre all'ultimazione delle opere di urbanizzazione previsti nei progetti nonché il versamento degli oneri di costruzione inerenti il permesso di costruire n. 2072/PE-486-2014/545, come da Sentenza del Consiglio di Stato n.4756/2017.

Si pone l'accento che è a carico degli eventuali aggiudicatari verificare, in concerto con il Comune di Caselle Torinese, le incongruenze edilizie evidenziate nella perizia di stima in atti della procedura.

Si segnala che relativamente al centro commerciale vi sono piccole irregolarità edilizie rappresentati da tramezzi licenziati e non realizzati ecc.

Per ulteriori delucidazioni si rimanda alla perizia estimativa e relativi allegati e documenti in atti della procedura, che devono intendersi qui integralmente riportati e facenti parte del presente documento e di cui gli offerenti dovranno dichiarare di conoscere e accettarne l'integrale contenuto senza che nulla possa essere successivamente opposto alla procedura.

Certificato di Destinazione Urbanistica

Con il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caselle Torinese in data 27/04/2023 prot. N. 3838 è stato certificato che i terreni Fg 38 n 236, 463, 649, 650, 651 e 652, ai sensi del P.R.G.C. ricadono in aree a destinazione terziaria di nuovo impianto.

Per ulteriori delucidazioni si rimanda alla perizia di stima e si invitano gli eventuali aggiudicatari e/o interessati a prendere integrale visione delle norme riportate nel certificato allegato alla perizia di stima in atti della procedura e ad ulteriori eventuali ulteriori e/o diverse indicazioni contenute nel Certificato di

destinazione urbanistica aggiornato rilasciato dal Comune di Caselle Torinese in data 30/04/2024 prot. N. 3891 allegato alla perizia di stima.

Trascrizioni ed iscrizioni

Come da elencazione nella perizia di stima.

Oneri fiscali

La vendita è soggetta ad iva oltre ad imposta di registro, ipotecaria e catastale nelle misure di legge, salvo variazioni di legge che intervengano medio tempore.

CONDIZIONI DI VENDITA

Avvertenze:

- Gli enti immobiliari oggetto della presente procedura sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, edilizio ed amministrativo in cui si trovano, senza garanzie per vizi, irregolarità e per inosservanza di norme edilizie e/o urbanistiche, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive (sia apparenti che non apparenti), come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, annessi e connessi, il tutto come visto e piaciuto, sotto l'osservanza dei titoli di provenienza e dei regolamenti di condominio e con particolare riferimento a quanto evidenziato nella perizia di stima, nei regolamenti di condominio, nei documenti allegati e nei relativi documenti in atti della procedura in cui sono integralmente esposti i dati relativi alle unità immobiliari oggetto della presente procedura ed eventuali integrazioni in atti redatte dal perito della procedura Dott. Geom. Corrado Steinleitner, che espressamente vengono richiamati in ogni loro parte, alle quali si rimanda per completezza, da intendersi qui integralmente riportate e facenti parte del presente documento.

- In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti di legge, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del D.P.R. 6

giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

- Si precisa che ai sensi dell'art. 63, quarto comma, delle disposizioni attuative del codice civile (R.D. 30 marzo 1942, n.318), come sostituito dall'art. 18, co. 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, l'aggiudicatario, subentrante nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento delle spese condominiali, consorziali e simili, relative all'anno in corso e a quello precedente.

Per il Lotto 1

Il prezzo base è stabilito in Euro 1.850.000,00

(unmilioneottocentocinquantamila/00 euro) oltre oneri fiscali di legge.

Il rilancio minimo in caso di gara è stabilito in Euro 20.000,00 (ventimila/00 euro).

Per il Lotto 2

Il prezzo base è stabilito in Euro 900.000,00

(novecentomila/00 euro) oltre oneri fiscali di legge.

Il rilancio minimo in caso di gara è stabilito in Euro 10.000,00 (diecimila/00 euro).

Per il Lotto 3

Il prezzo base è stabilito in Euro 400.000,00

(quattrocentomila/00 euro) oltre oneri fiscali di legge.

Il rilancio minimo in caso di gara è stabilito in Euro 10.000,00 (diecimila/00 euro).

Per il Lotto 4

Il prezzo base è stabilito in Euro 550.000,00

(cinquecentocinquantamila/00 euro) oltre oneri fiscali di legge.

Il rilancio minimo in caso di gara è stabilito in Euro 10.000,00 (diecimila/00 euro).

Per il Lotto 5

Il prezzo base è stabilito in Euro 1.470.000,00

(unmilionequattrocentosettantamila/00 euro) oltre oneri fiscali di legge.

Il rilancio minimo in caso di gara è stabilito in Euro 20.000,00 (ventimila/00 euro).

Per il Lotto 6

Il prezzo base è stabilito in Euro 670.000,00

(seicentostantamila/00 euro) oltre oneri fiscali di legge.

Il rilancio minimo in caso di gara è stabilito in Euro 10.000,00 (diecimila/00 euro).

La vendita avverrà mediante gara informale da esperirsi innanzi al curatore in Torino, Via Morghen n.34.

Chiunque intenda fare offerta deve presentare, presso lo studio del curatore Dott.Massimo Barberis in Torino, Via Morghen n.34 (nei giorni non festivi, da lunedì a venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 18,00 - telefono 011/7764280, fax 011/7768956) **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 28 novembre 2024, offerta in busta chiusa** recante all'esterno, solo l'indicazione della data fissata per l'apertura delle buste ed il nome del curatore. L'ufficio di quest'ultimo provvederà ad annotare, previa identificazione, il nome di colui che materialmente deposita la busta.

Nel caso in cui il termine di deposito delle offerte cada in un giorno festivo o nella giornata di sabato, il termine di presentazione delle offerte scadrà entro le ore 12,00 del primo giorno non festivo anteriore alla scadenza originaria.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

Indicare nell'offerta:

- il lotto che si intende acquistare (compresi i dati identificativi del bene, indirizzo e dati catastali, nonché il numero del fallimento);
- il prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita;
- i termini e le modalità di pagamento del prezzo offerto (termine di pagamento non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione) ed ogni altro elemento eventualmente utile ai fini della valutazione della convenienza dell'offerta.

L'offerta di acquisto dovrà essere sottoscritta personalmente dall'offerente, o dal procuratore legale, o dal legale rappresentante, con allegata marca da bollo da euro 16,00.

L'offerta di acquisto dovrà altresì contenere la dichiarazione con la quale si conferma di aver preso visione degli atti relativi alla vendita (perizia di stima ed eventuali integrazioni, avviso di vendita ed allegati) e di accettare e rispettare tutte le condizioni e termini contenute nel presente avviso di vendita.

Allegare all'offerta (inseriti nella busta): **cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto** da corrispondere tramite **assegno circolare non trasferibile** intestato a **“Fallimento n. 251/19 Tribunale di Torino”**.

Non saranno ritenute valide offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a giorni centoventi (120) dall'aggiudicazione.

L'apertura delle buste e l'esame delle offerte presentate si terrà il giorno **29 novembre 2024 alle ore 15,00** presso lo studio del curatore Dott. Massimo Barberis in Torino, Via Morghen n.34.

Dopo l'apertura delle buste, in caso di pluralità di offerenti, verrà disposta una gara in forma orale, con modalità e condizioni (tempo massimo tra un'offerta e l'altra, criteri di scelta dell'offerta nel caso di offerte di pari importo e quant'altro necessario ed opportuno) che verranno contestualmente determinate dal curatore, riservata agli offerenti presenti la cui offerta è risultata valida e con prezzo base pari alla migliore offerta pervenuta.

In ogni caso il curatore avrà facoltà di:

- respingere pregiudizialmente le offerte prive di uno o più elementi indicati precedentemente;
- risolvere seduta stante eventuali questioni che dovessero insorgere durante l'asta tra il Fallimento ed uno o più offerenti o tra gli stessi offerenti avente ad oggetto l'asta e le sue modalità e condizioni.

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.

La cauzione non verrà restituita e verrà acquisita dal Fallimento a titolo di penale, salvo il risarcimento del maggiore danno, per il caso in cui l'offerente, scelto come contraente definitivo, non procedesse all'acquisto e, comunque, risultasse inadempiente agli impegni indicati nell'offerta e nell'avviso di vendita.

Sarà facoltà del curatore sospendere la vendita ove pervenga nei termini di cui all'art.107 LF un'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa, conforme a tutte

le previsioni del Bando, per un importo non inferiore al 10% del prezzo risultante dall'aggiudicazione provvisoria debitamente cauzionata mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura per almeno il 10% del nuovo prezzo offerto. In tal caso il curatore convocherà l'aggiudicatario provvisorio e l'offerente i quali verranno invitati ad effettuare gara sul nuovo prezzo. Restano invariate, anche per tale gara, le condizioni tutte previste in Bando.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA PER I LOTTI

CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque, eccetto il fallito, può partecipare alla vendita. L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente o dagli offerenti o da persona munita della legale rappresentanza della società (o altro ente).

Persone fisiche: indicare cognome e nome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale se coniugato (comunione o separazione dei beni, allegando inoltre il relativo atto di matrimonio, con la precisazione che nella ipotesi di comunione legale dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), residenza, recapito telefonico dell'offerente o degli offerenti e indirizzo di posta elettronica.

Allegare all'offerta: copia della carta di identità (o altro documento di riconoscimento) in corso di validità e del tesserino di codice fiscale.

Società e altri enti: indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente conferente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle imprese (se posseduto), codice fiscale, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica.

Allegare all'offerta, copia della carta di identità in corso di validità del legale rappresentante, copia aggiornata (massimo tre mesi) dell'atto costitutivo, o certificato camerale rilasciato in data non anteriore a mesi tre, o altro documento equivalente, da cui risulti l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

Non è possibile fare l'offerta in busta chiusa mediante procuratore generale o speciale.

E' possibile dare mandato speciale, per atto notarile, o per scrittura privata

autenticata nelle firme avanti a notaio, per partecipare alla gara sull'offerta più alta nella vendita senza incanto.

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

VERSAMENTO DEL PREZZO E STIPULAZIONE ATTO

COMPRAVENDITA

Il prezzo, dedotta la cauzione versata e comprensivo degli oneri tributari di trasferimento e di qualsiasi ulteriore onere e spesa inerente e conseguente al trasferimento, sarà a carico dell'acquirente e dovrà essere versato entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva mediante assegni circolari non trasferibili ovvero bonifici bancari intestati al Fallimento per il prezzo di vendita ed al Notaio rogante per le spese, oneri e imposte di trasferimento (secondo le disposizioni che verranno impartite dalla procedura).

Il contratto di compravendita **dovrà essere stipulato** entro 60 (sessanta) giorni successivi al versamento del prezzo di aggiudicazione definitiva e delle relative spese per il trasferimento con atto pubblico a rogito **del Notaio in Torino** il cui nominativo viene scelto dal sottoscritto curatore nella persona del Notaio dott. Gianluca Eleuteri con studio in Torino in Corso Tassoni n.37.

Spese a carico dell'aggiudicatario

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e imposte (imposte di registro o iva se dovuta, ipotecarie e catastali, vulture, etc.) per il trasferimento e tutte le spese, imposte, diritti, e bolli, per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni di pregiudizio, dovute a norma di legge, nonché della parcella dovuta al Notaio per l'espletamento delle pratiche di cui al presente punto.

Il conguaglio definitivo delle spese per il trasferimento e per la cancellazione delle formalità gravanti sugli immobili aggiudicati nella presente procedura dovute a norma di legge, avverrà unicamente in seguito alla liquidazione da

parte da parte delle autorità competenti e all'avvenuto versamento delle imposte e delle spese dovute a norma di legge.

Le formalità di trasferimento e le formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni in pregiudizio saranno obbligatoriamente svolte dal Notaio rogante l'atto di trasferimento.

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.

Perizia, planimetria e fotografie degli immobili oggetto della presente procedura sono visibili sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it e www.tribunale.torino.it.

VISITE ED INFORMAZIONI

Per concordare i tempi dell'eventuale visita e informazioni di carattere tecnico contattare il curatore dott. Massimo Barberis (studio in Torino, Via Morghen n.34, Tel. 011/7764280-Fax 011/7768956, mail: barberis@studiocbg.it).

PUBBLICITÀ

Un estratto del presente bando di vendita (omesse generalità della persona fisica fallita, la denominazione o ragione sociale della società fallita ed i relativi amministratori) sia:

(a) pubblicato come per legge sul Portale Delle Vendite Pubbliche accessibile agli indirizzi

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>,

<https://venditepubbliche.giustizia.it>,

<https://pvp.giustizia.it>;

(b) inserito sul sito internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it e www.tribunale.torino.it., unitamente a copia della relazione peritale, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

(c) pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, per estratto sul giornale quotidiano LA STAMPA e

dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia sui relativi siti internet.

Torino, 10 settembre 2024

Il curatore
(Dott. Massimo Barberis)

