

Giulia Bisanti  
Dottore Commercialista  
Via Aurelio Saffi n. 21  
10138 Torino  
Tel. 011/4342333 – email: giulia\_bisanti@libero.it

Tribunale di Torino

Procedura composizione della crisi da sovraindebitamento **R.G. 9790/2019 VG**

Giudice: dott. Stefano Miglietta – Liquidatore: dott.ssa Giulia Bisanti

Nella Procedura di composizione della crisi da sovraindebitamento R.G. 9790/2019 VG, di cui al decreto del Tribunale di Torino con il quale è stata dichiarata aperta la procedura di liquidazione del patrimonio ex artt. 14-ter e segg. Legge 27/01/2012 n. 3, il sottoscritto liquidatore dott.ssa Giulia Bisanti

- vista la perizia estimativa redatta dal geom. Ignazio Cammilleri e successiva integrazione redatta dal geom. Antonello Corbo;

- visto il programma di liquidazione ai sensi dell'art. 14-novies Lgge 3/2012 della procedura in epigrafe redatto dal sottoscritto liquidatore;

- visto l'art. 14-novies, comma 2, legge 27/01/2012;

intende procedere alla vendita delle seguenti unità immobiliari attraverso una procedura competitiva con il sistema della raccolta di offerte ed eventuale successiva gara.

**LOTTO UNICO**

**Descrizione ed ubicazione beni**

In zona periferica del **Comune di Bagnolo Piemonte, in Via Cave nn. 182 e 396 angolo Piazza 30 Dicembre 1943**, in zona principalmente residenziale con omogeneità della tipologia di edifici di circa 1/2 piani fuori terra, piena proprietà dei seguenti immobili:

- due Fabbricati civili di vecchia costruzione elevati a due piani fuori terra così costituiti:
  - unità immobiliare (particella 398) libera su tre lati di cui due su Piazza 30 Dicembre 1943 e uno su Via Cave composta da: al piano terreno ingresso su tinello di circa 14 mq, cucina di circa 9 mq, un piccolo soggiorno di circa 11 mq ed un bagno; al piano primo zona notte, raggiungibile attraverso scala interna, composta da una camera da letto di circa 17 mq, un ripostiglio ed un bagno;
  - unità immobiliare (particella 62) libera su due lati di cui uno su Piazza 30 Dicembre 1943 e uno su Via Cave composta da: al piano interrato locale cantina di circa 17 mq; al piano terreno due locali rispettivamente di circa 17 mq e 16 mq utilizzati come deposito; al piano primo due locali entrambi di circa 16 mq la cui destinazione catastale è uno camera e l'altro deposito ma, allo stato attuale, utilizzati entrambi come deposito, raggiungibili attraverso

scala interna; il locale wc è situato all'esterno del fabbricato. L'immobile risulta in forte stato di degrado.

- unico corpo di fabbrica composto da 4 locali ad uso deposito, ognuno fornito di accesso direttamente dall'esterno, insistente su lotto parzialmente inedito attualmente destinato a prato e distante circa 80 metri dai fabbricati civili. Gli immobili sono inutilizzati.

### **Dati catastali**

Le unità immobiliari sono censite al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bagnolo Piemonte come segue:

- Foglio 29, Particella 398, senza subalterno, categoria A/4, classe 3, Vani 2,5 rendita Euro 45,19 (alloggio);
- Foglio 29, Particella 62, senza subalterno, categoria A/4, classe 5, Vani 5,5 rendita Euro 136,34 (alloggio);
- Foglio 29, Particella 390, senza subalterno, categoria C/2, classe 2, Cons. 24 mq rendita Euro 22,31 (deposito).

### **Situazione occupazionale**

Gli immobili oggetto di vendita sono da considerarsi liberi.

### **Atto di provenienza**

Le unità immobiliari oggetto di trasferimento pervennero all'attuale proprietà in forza dei seguenti titoli:

- Foglio 29 Particella 398 e Particella 390: Atto notarile Repertorio N° 50051/13904 del 11/12/2006, Rogante Notaio Marione Giovanni, sede Pinerolo, Registro generale n. 10400, Registro particolare n. 7524;
- Foglio 29 Particella 62: Atto notarile Repertorio N° 49877/13766 del 11/10/2006, Rogante Notaio Marinone Giovanni, sede Pinerolo, Registro generale n. 9005, Registro particolare n. 6491.

### **Formalità pregiudizievoli e Vincoli**

Sugli immobili oggetto di vendita gravano formalità pregiudizievoli che verranno cancellate da parte della procedura, con spese a carico dell'aggiudicatario.

In merito alle servitù di passaggio si precisa che i lotti identificati con le particelle 398 e 62, data la posizione e conformazione sono gravati da servitù di passaggio a favore dei lotti retrostanti, ma non sono stati reperiti documenti né notarili né comunali attestanti tali servitù.

### **Aspetti Edilizi e Regolarità**

Dalle ricerche esperite presso l'Archivio Edilizio del Comune di Bagnolo Piemonte non sono state trovate autorizzazioni edilizie inerenti le unità immobiliari.

Per la verifica della regolarità edilizia si è quindi tenuto conto delle sole planimetrie catastali presenti in atti, derivanti da:

- Costituzione del 11/02/1994 in atti dal 11/02/1994 (n. B00115/1994) – per la particella 398;
- Variazione per sopraelevazione in atti dal 27/02/2001 Var. n. 4753 del 03/12/1993 (n. 1422.1/2001) – per la particella 62;
- Costituzione del 11/02/1994 in atti dal 11/02/1994 (n. B00116/1994) – per la particella 390.

\*\*\*

A seguito di confronto tra la documentazione catastale e la situazione esistente si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali:

- per l'unità immobiliare della particella 398: al piano terreno, i locali indicati come sgombero e ripostiglio sono rispettivamente utilizzati come tinello/ingresso e cucina. Sempre al piano terreno il locale indicato come sgombero è stato collegato ad una camera facente parte dell'immobile adiacente contraddistinto al foglio 29 particella 62. In tale camera è stato a sua volta ricavato un bagno ed un locale soggiorno. Per regolarizzare tali modifiche sarà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria nella quale dovrà essere coinvolto anche l'immobile della particella 62. Il bagno essendo ad uso residenziale, potrà essere sanato nella medesima pratica edilizia con cambio di destinazione d'uso, ma solo nel caso in cui sul lotto vi sia della superficie residua da destinare ad abitazione. I suddetti locali, a causa dell'altezza interna inferiore a 2,70 mt, necessaria per poter dichiarare un locale "Abitabile", non potranno essere sanati e pertanto dovranno tornare al loro utilizzo iniziale di "locali di sgombero e ripostiglio" oppure essere sanati come locali ad uso tavernetta.

Il piano primo allo stato attuale risulta conforme con quanto riportato nella planimetria catastale.

- per l'unità immobiliare della particella 62: al piano terreno i locali denominati ripostiglio sono stati collegati direttamente con l'immobile al foglio 29 Particella 398 e, per regolarizzare tali modifiche, sarà necessario presentare un'unica pratica edilizia in sanatoria nella quale dovrà essere coinvolto anche l'immobile adiacente. Per quanto riguarda la parte restante dell'immobile è già a destinazione residenziale con locali deposito, pertanto non sarà necessario un cambio di destinazione d'uso, ma essendo esso in stato di abbandono ed avendo parte di solaio crollato per poter effettuare il ripristino e continuare a mantenere i locali abitabili dovranno essere rispettate le altezze come da attuale regolamento edilizio.

- per l'unità immobiliare della particella 390: dal C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica), è emerso che il lotto ricade in "Aree a capacità insediativa esaurita" CIE.3 e in base all'art.13 delle N.T.A. trattasi di area destinata ad usi residenziali. Le destinazioni ammesse sono residenza e le attività compatibili con la destinazione abitativa, quali arti e professioni e terziario in genere. Sono

ammesse le attività commerciali (D.L. 114 del 31/03/1998) con esclusione delle grandi strutture di vendita (superiori a 1500 mq). Sono inoltre ammesse attività artigianali con un massimo di 5 addetti. Sono inoltre ammessi interventi, in base all'art. 19 delle N.T.A., consistenti in:

- restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione nell'ambito dei volumi edilizi esistenti, anche con cambio di destinazione d'uso;
- demolizione del fabbricato esistente e ricostruzione, anche di superfici residenziali, con densità fondiaria inferiore a 0.8 mc x mq rispettando arretramenti e destinazioni d'uso come da PRG con altezza massima del fabbricato a 7,50 mt e rapporto di copertura non superiore al 40%;
- esecuzione di autorimesse e/o depositi attrezzi come da art. 28 delle N.T.A. con rapporto di copertura massima del 50% al lordo di edifici esistenti.

Saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri derivanti da ogni attività necessaria alla regolarizzazione delle difformità predette.

### **Conformità tecnica impiantistica**

Nel fabbricato della particella 398 non è presente un impianto di riscaldamento a radiatori, attualmente risulta fornito da una stufa a legna al piano terreno, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico.

Nel fabbricato della particella 62 non è presente impianto di riscaldamento, non è presente impianto elettrico, il locale wc è situato all'esterno del fabbricato e nel complesso l'immobile risulta in forte stato di degrado.

### **Attestato Prestazione Energetica**

L'immobile contraddistinto al Foglio 29, Particella 62, categoria A/4 risulta provvisto di Attestato di Prestazione Energetica n. 2012-204974-0019 con scadenza 31/10/2022.

L'immobile contraddistinto al Foglio 29, Particella 398, categoria A/4 non risulta provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

L'immobile contraddistinto al Foglio 29, Particella 390, categoria C/2, non è fornito di Attestato di Prestazione Energetica in quanto, in base all'Appendice A - "Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE", paragrafo D, del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 Giugno 2015, sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione i seguenti casi:

*"gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui l'art. 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'istallazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi,(art. 3, c. 3, lett. e del dlgs 192/2005),.....".*

\*\*\*

Il tutto è da intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto evidenziato nell'elaborato peritale di stima redatto dal geom. Ignazio Cammilleri e nell'integrazione a perizia immobiliare redatta dal geom. Antonello Corbo.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si precisa che: la presente vendita si deve considerare come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita avrà luogo **il giorno 17/12/2024, alle ore 11,00** presso lo studio del liquidatore dott.ssa Giulia Bisanti in via Aurelio Saffi n. 21 – Torino.

La vendita avviene mediante procedura competitiva da esperirsi innanzi al liquidatore alle seguenti condizioni:

#### **LOTTO UNICO:**

Prezzo base della gara: € 16.200,00;

Offerta minima: € 12.150,00;

Il prezzo da cui prenderà avvio la gara sarà quello indicato nell'offerta contenente il maggior prezzo.

Non saranno accettate offerte al di sotto dell'offerta minima.

In caso di più offerte valide verrà immediatamente indetta una gara tra i partecipanti presenti con aumenti minimi di € 1.000,00.

#### **OFFERTE D'ACQUISTO**

La vendita avviene mediante la presentazione di offerte irrevocabili per 120 giorni dal deposito.

L'offerta d'acquisto (in regola con il bollo da euro 16,00), dovrà essere depositata presso lo studio del liquidatore, sito in Torino via Aurelio Saffi n. 21, **entro le ore 12,00 del 16/12/2024** in busta chiusa e recare, all'esterno, i seguenti dati: "Procedura n. 9790/2019 – l'indicazione del giorno della

vendita ed il nome del liquidatore” (il liquidatore o un suo incaricato identificherà chi materialmente provvederà al deposito, nonché data ed ora dello stesso).

In particolare l’offerente (chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita) dovrà indicare ed allegare:

- a) Se persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico dell’offerente; in caso detto offerente sia coniugato, il suo regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione dei beni) con indicazione – qualora coniugato in regime di comunione legale – delle generalità di coniuge (cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza). All’offerta dovranno essere allegate copie fotostatiche di un valido documento di identità e del tesserino di codice fiscale (e del coniuge, se in comunione legale).

Qualora detta persona fisica dovesse partecipare in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la partita IVA e all’offerta dovrà essere altresì allegata una visura camerale della ditta stessa non anteriore ai 15 giorni.

- b) Se società o ente: dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o codice fiscale, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica, nonché cognome, nome luogo e data di nascita del legale rappresentante. All’offerta dovranno essere allegati sia una visura camerale, non anteriore ai 15 giorni (dalla quale risulti lo stato della società o ente ed i poteri conferiti all’offerente) sia copia fotostatica di un valido documento di identità del detto offerente.
- c) Non è possibile fare l’offerta in busta chiusa mediante procuratore generale o speciale. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.
- d) Il numero del lotto, l’indicazione del prezzo offerto e l’indicazione del tempo e del modo di pagamento. Non verranno prese in considerazione offerte che prevedono tempi di pagamento superiori a 90 giorni dall’aggiudicazione.
- e) Assegno circolare non trasferibile nella misura del 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a “Crisi da sovraind. R.G. 9790/2019 VG – Tribunale di Torino”. Si precisa che, in caso di mancata aggiudicazione, detto assegno sarà restituito immediatamente.

L’offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra indicato, se è inferiore al prezzo determinato nell’avviso o se l’offerente non presta la cauzione.

L’offerta deve essere sottoscritta personalmente dall’offerente e da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.

La presentazione dell’offerta comporta l’automatica accettazione delle condizioni contenute nel

presente bando di vendita.

## **GARA FRA GLI OFFERENTI**

Nell'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta per un prezzo maggiore o uguale all'offerta minima, questa dovrà essere senz'altro accolta.

In caso di più offerte il sottoscritto liquidatore disporrà la contestuale gara sull'offerta più alta tra tutti gli offerenti presenti.

Nel caso di gara, tutte le condizioni (prezzo di partenza della gara, tempo massimo tra un'offerta e l'altra e quant'altro necessario o opportuno) verranno determinate in udienza dal liquidatore.

Nel caso in cui nessuno degli offerenti intenda rilanciare, il bene è aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta. Nel caso invece di rilancio, trascorso il tempo stabilito dal liquidatore dall'ultima offerta senza rilanci, il bene verrà aggiudicato all'ultimo offerente. In mancanza di offerte migliorative in sede di gara ed in presenza di una pluralità di offerte di pari importo, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che abbia depositato per primo l'offerta presso lo studio del liquidatore.

In caso di mancata presenza dell'offerente all'asta, qualora ricorrano i presupposti, il bene verrà aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente.

Nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

## **PAGAMENTO DEL PREZZO**

L'aggiudicatario, entro 90 giorni dall'aggiudicazione, dovrà pagare al liquidatore il prezzo di aggiudicazione, oltre imposte di legge, al netto della cauzione, tramite assegno circolare intestato a "Crisi da sovraind. R.G. 9790/2019 VG – Tribunale di Torino".

Se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata, che verrà così definitivamente acquisita all'attivo della procedura. Il Giudice potrà sospendere con decreto motivato le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi.

In occasione del versamento del saldo prezzo di aggiudicazione (entro il termine e con le modalità e tempi indicate nelle presenti condizioni di vendita) dovranno altresì risultare corrisposti, in conformità alle indicazioni del liquidatore, gli importi necessari per il pagamento delle spese relative alla vendita (imposte, trascrizione, cancellazione formalità, etc.), nonché adempite ulteriori prescrizioni impartite in proposito, con espresso avvertimento che in difetto non si procederà con la stipula del rogito notarile, rimanendo comunque impregiudicata in tal caso ogni altra conseguenza di legge.

## **CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice ordinerà la cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli sui beni immobili. La cancellazione sarà effettuata successivamente all'atto ed i costi ed oneri saranno a totale carico dell'acquirente.

## **ATTO NOTARILE DI VENDITA**

Avvenuto il pagamento, l'atto di vendita degli immobili verrà stipulato da un Notaio e, come già indicato, tutte le competenze dovute per il rogito dell'atto pubblico di trasferimento di proprietà, con le relative imposte e tasse e spese, ivi compresa la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a totale carico dell'aggiudicatario.

## **PER VISIONARE L'IMMOBILE**

L'immobile sarà visionabile previo appuntamento con il liquidatore e previa richiesta da inviare al seguente indirizzo e-mail: [giulia\\_bisanti@libero.it](mailto:giulia_bisanti@libero.it) o appuntamento telefonico al n. 011/4342333.

## **PUBBLICITA'**

Il presente avviso verrà:

- pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (accessibile agli indirizzi <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://pvp.giustizia.it>);
- notificato a mezzo pec ai creditori ipotecari iscritti ed ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sugli immobili oggetto di vendita;
- inserito (omesso il nominativo del debitore) sul sito internet [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) in forma integrale e/o per estratto, unitamente a copia della relazione peritale, il tutto almeno 30 giorni prima della vendita.

Torino, 1 ottobre 2024

il liquidatore  
dott.ssa Giulia Bisanti  
