

TRIBUNALE DI TORINO
Fallimento n. 130/2022

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA

Giudice Delegato: Dott.ssa Carlotta Pittaluga
Curatore: Dott. Dario Spadavecchia

Si rende noto che il sottoscritto Dott. Dario Spadavecchia, con studio in Torino, Corso Tassoni n. 12, intende procedere alla vendita tramite procedura competitiva del compendio immobiliare appreso all'attivo del fallimento n. 130/2022, giusta autorizzazione del Giudice Delegato in data 12 settembre 2024 e precisamente:

LOTTO UNICO
NEL COMUNE DI PIANEZZA (TO)

Per la piena proprietà:

In Provincia di Torino - Comune di Pianezza - Via Torino n. 24;

Capannone industriale con annessa palazzina uffici elevata a tre piani fuori terra, entrostante ad ente urbano distinto al C.T. Foglio 32, particella 260, della superficie catastale complessiva di mq. 13.726, facente parte del complesso industriale denominato "Ex Coriasco" destinato ad insediamenti produttivi e identificato nel regolamento condominiale quale Lotto A - Int. B.

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pianezza al Foglio 32, particella 26, sub. 6 - Via Torino n. 24 - int. B - piano T-1-2 - cat. D/1 - r.c. € 19.945,57.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa immobiliare redatta dal perito della procedura Arch. Maurizio Orazi in data 25 gennaio 2023, alla quale espressamente si rimanda quale parte integrante del presente avviso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile di cui al Lotto Unico risulta libero da formali vincoli locativi ed è, pertanto, libero e disponibile.

ACCERTAMENTI EDILIZIO-URBANISTICI E DIFFORMITA'

Dagli accertamenti effettuati presso il competente ufficio tecnico del Comune di Pianezza, relativamente all'immobile in oggetto, è emersa la sussistenza dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 48 prat. 4396 del 23.06.1992;
- Concessione Edilizia n. 39 prat. 4656 del 06.09.1993;
- Concessione Edilizia n. 66 prat. 4778 del 05.10.1994;
- Concessione Edilizia n. 36 prat. 4926 del 06.07.1995;
- Concessione Edilizia n. 59 prat. 4945 del 24.10.1995;
- Concessione Edilizia n. 42 prat. 5055 del 31.07.1996.

Si precisa inoltre che dalla disamina dei fascicoli attinenti le succitate pratiche edilizie, è stata rinvenuta modulistica concernente l'Autorizzazione all'Agibilità, che risulta però sprovvista di numero e data di rilascio; interrogato il competente ufficio tecnico per le delucidazioni del caso, è stato riferito che detto titolo è da intendersi a tutti gli effetti non rilasciato.

Dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito, con lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo, sono state accertate modifiche distributive interne nonché prospettiche.

Tali difformità potrebbero essere sanate mediante la presentazione di istanza di sanatoria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, corredata di tutti gli opportuni elaborati, anche grafici, fermo restando che l'amministrazione comunale si esprimerà in merito solo a seguito di fattiva presentazione della domanda, attività questa non percorribile dallo scrivente in questa sede. Si precisa che dovrà essere inoltre presentata Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) corredata di tutti gli allegati necessari, ed in particolare:

- attestazione di asseverazione delle condizioni di sicurezza;
- documentazione relativa al collaudo statico opere strutturali;
- documentazione relativa al rispetto delle norme sulle barriere architettoniche;
- documentazione catastale aggiornata;
- documentazione relativa alla sicurezza degli impianti quali certificazioni di conformità e collaudo;
- documentazione relativa al rispetto delle norme prevenzione incendi (D.P.R. 1/8/2011 n° 151);
- documentazione relativa all'anagrafe delle unità immobiliari;
- documentazione relativa agli allacciamenti impiantistici;
- documentazione relativa al rispetto delle norme in materia di inquinamento acustico.

Il perito adito segnala che a seguito degli accertamenti esperiti sulla località nonché dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Torino - Territorio - Servizi Catastali, sezione Catasto Fabbricati, non vi è conformità dei dati catastali ai sensi del comma 14, dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010. Ne consegue che, a seguito del rilascio di qualsivoglia provvedimento amministrativo ed esecuzione di opere, si dovrà procedere alla presentazione presso il competente ufficio della pratica di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica dei luoghi e corretta attribuzione di rendita catastale. Differentemente, nel caso di vendita con rogito notarile, previa verifica con il Notaio prescelto dal fallimento, potrebbe trovare applicazione, indipendentemente dalla conformità edilizia, l'adempimento relativo all'ottenimento della conformità catastale, il cui costo indicativo ricomprensivo onorario professionale, diritti catastali e dichiarazione di conformità da allegare all'atto di trasferimento, viene determinato in complessivi € 5.000,00 circa.

Tenuto conto che il venditore è il fallimento e che, stante la natura della presente vendita, non verrà rilasciata la dichiarazione di conformità catastale, si rappresenta che qualunque onere economico finalizzato al conseguimento della conformità catastale è a carico dell'aggiudicatario che, qualora necessario ai fini del perfezionamento della vendita, dovrà ottemperare a tanto nel tempo intercorrente tra l'aggiudicazione e il trasferimento.

Maggiori informazioni sulla descrizione degli immobili, ivi compresa la loro regolarità/destinazione urbanistica, potranno essere reperite nella perizia di stima redatta dal perito adito Arch. Maurizio Orazi depositata in Tribunale e pubblicata unitamente al presente avviso.

La vendita avviene nello stato di fatto (anche ambientale) e di diritto, edilizio, urbanistico, catastale, sanitario, strutturale, locativo ed amministrativo in cui il bene si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive come ad oggi praticate o costituite, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e/o dati catastali, sotto l'osservanza

dell'atto di provenienza, con l'esclusione fin d'ora di qualsivoglia diritto o rivalsa, che possa essere vantata dall'acquirente, successivamente al trasferimento.

Trattandosi di vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici o quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Le eventuali attività volte a completare e/o regolarizzare gli immobili (e le parti comuni) e le pratiche edilizie resteranno ad esclusivo onere e carico dell'acquirente, senza alcuna responsabilità per la procedura.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

PREZZO BASE

Il prezzo base per l'acquisto del LOTTO UNICO è pari ad € 1.300.000,00#; il rilancio minimo in caso di gara è pari ad € 10.000,00#.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12.00 del giorno 4 dicembre 2024** in busta chiusa, portante all'esterno l'indicazione della procedura (Fallimento n. 130/2022) e della data di apertura delle buste (05/12/2024).

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

L'offerta in busta chiusa deve essere depositata presso lo studio professionale del curatore, Dott. Dario Spadavecchia, sito in Torino, Corso A. Tassoni n. 12.

L'offerta può essere presentata anche da avvocato per persone da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.; in tal caso, il procuratore legale dovrà dichiarare il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato, entro tre giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria.

La dichiarazione di offerta irrevocabile di acquisto dovrà contenere:

- l'indicazione delle generalità e codice fiscale (e partita iva NEL CASO DI ACQUISTO IN REGIME DI IMPRESA), lo stato civile e il regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta il certificato CCIAA dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta il permesso di soggiorno in corso di validità;
- l'indicazione del lotto che si intende acquistare e il prezzo offerto (non inferiore al prezzo base dell'avviso) nonché i tempi del saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere

superiore a 120 giorni; l'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa.

- allegare all'offerta marca da bollo da € 16,00# ed assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento 130/2022" a titolo di cauzione, di importo pari al 10% del prezzo offerto; in caso di mancata aggiudicazione, l'assegno verrà immediatamente restituito all'offerente.
- allegare i seguenti documenti:

Persone fisiche: copia fotostatica della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità); dichiarazione sostitutiva di certificazione delle proprie generalità; indicazione delle modalità del saldo prezzo ed ogni altro elemento utile per la valutazione della convenienza dell'offerta, copia del tesserino di codice fiscale, autocertificazione contenente l'indicazione dello stato civile e del regime patrimoniale della famiglia se l'offerente è coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità ed il codice fiscale del coniuge.

Società e altri enti: copia della carta d'identità e dichiarazione sostitutiva di certificazione delle generalità del legale rappresentante, copia della visura camerale e copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente, eventuale recapito telefonico; indicazione delle modalità del saldo prezzo ed ogni altro elemento utile per la valutazione della convenienza dell'offerta.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

Sono esentati dal deposito delle offerte in busta chiusa e possono, quindi, partecipare alla vendita ed all'eventuale gara i promissari acquirenti del lotto immobiliare, purché abbiano provveduto al deposito presso lo studio professionale del curatore di deposito cauzionale almeno pari al 10% del prezzo proposto.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività avverranno a cura del curatore presso il proprio studio in Torino Corso Tassoni n. 12.

L'apertura delle buste e l'esame delle offerte avverranno **nel giorno 5 dicembre 2024 alle ore 15:00**.

Il curatore esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta.

In caso di unica offerta si procederà immediatamente all'aggiudicazione provvisoria del lotto. Se vi saranno più offerte valide si procederà alla gara tra gli offerenti.

All'apertura delle buste, gli offerenti dovranno essere presenti personalmente o tramite persona munita di idonei poteri di rappresentanza in forza di procura notarile ai fini della partecipazione all'eventuale successiva gara in caso di pluralità di offerte valide.

Le offerte giudicate idonee abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

L'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Le modalità della gara saranno esplicitate dal curatore in sede di udienza di apertura delle buste.

AGGIUDICAZIONE

Il lotto immobiliare verrà provvisoriamente aggiudicato al termine delle operazioni di apertura delle buste e/o di eventuale gara all'offerente che avrà presentato la migliore offerta valida.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute oltre la conclusione della gara, neppure qualora il prezzo offerto fosse superiore del 10% rispetto a quello di aggiudicazione. Non sono ammesse offerte a norma dell'art. 572 del Codice di procedura civile, con riduzione fino ad un quarto del prezzo.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione al termine della gara.

Ai sensi dell'art. 107 L.F., la curatela darà notizia della presente procedura competitiva agli eventuali creditori muniti di privilegio e informerà degli esiti della stessa il Giudice Delegato e il Comitato dei Creditori (se nominato), depositando la relativa documentazione.

Si avverte che, ai sensi dell'art. 108, comma 1, L.F. il Giudice Delegato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, o impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

La comunicazione della definitività dell'aggiudicazione all'unico offerente ovvero all'offerente che in gara avrà espresso il prezzo più alto avverrà non prima del decorso del termine di cui all'art. 108 L.F.. Si precisa quindi che la ricezione delle offerte e il procedimento di selezione ed individuazione del miglior offerente, sino al completamento dell'iter per la vendita - interessato ed inciso anche dalle previsioni di cui all'art. 107, commi 4 e 5 L.F. e di cui all'art. 108, co. 1, L.F. -, alla definitiva scelta dell'acquirente ed all'accettazione dell'offerta di acquisto, non comportano alcun impegno da parte del fallimento e del curatore né alcun diritto in capo agli offerenti se non alla restituzione della cauzione nei casi previsti.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'offerente, pena la perdita della cauzione, dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo, oltre alle imposte dovute per Legge (IVA/Imposta di Registro), entro e non oltre 120 giorni dalla data di ricevimento dell'accettazione della sua offerta da parte del fallimento, a mezzo bonifico bancario sulle coordinate bancarie che saranno indicate dalla curatela o a mezzo assegno circolare.

Riscosso il saldo prezzo si procederà alla stipula dell'atto di compravendita, che sarà effettuato presso lo studio notarile indicato dalla procedura fallimentare.

In caso di inadempimento dell'originario definitivo aggiudicatario, fatta salva la perdita della cauzione dal medesimo versata e la possibilità per il fallimento di dimostrare e chiedere il maggiore danno, si avrà l'automatico subingresso del secondo migliore offerente, che sarà quindi invitato dal Curatore ad effettuare il versamento del dovuto (prezzo, oltre imposte ed oneri tutti per il trasferimento della proprietà) ed a stipulare il rogito notarile entro il termine massimo di 90 giorni dalla data in cui questi verrà informato dell'aggiudicazione.

Nel rogito notarile, il Curatore assume l'obbligo di procurare presso il Giudice Delegato il decreto di cancellazione delle iscrizioni e di ogni altro vincolo ai sensi e per gli effetti dell'art. 108, comma 2, L.F..

Tutte le spese, comprese le imposte e l'onorario del Notaio, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, compresi gli oneri per la cancellazione dei gravami. Si specifica che all'intavolazione del decreto di cui all'art. 108, comma 2, L.F. provvederà, su incarico ed a spese dell'aggiudicatario, il Notaio rogante, cui il Curatore fallimentare provvederà a consegnare il numero necessario di copie autentiche del predetto decreto ex art. 108, comma 2, L.F..

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà oggetto di:

- a) pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche;
- b) inserimento sui siti internet www.astalegale.net e www.tribunale.torino.it, unitamente alla perizia in atti; il tutto almeno 30 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

Per ulteriori informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione, contattare il Curatore al numero 0117410435 o mediante richiesta scritta da inviarsi via fax al numero 0117776409 oppure via e-mail all'indirizzo fallimentare@studioiorispadavecchia.it.

Torino, li 16 ottobre 2024

Il Curatore
Dott. Dario Spadavecchia

