

TRIBUNALE CIVILE DI IVREA SEZIONE FALLIMENTI

CONC. PREV. N. 5/2017 XXX - G.D.: DOTT. A. PETRONZI - LIQ. GIUD.: DOTT. M. VICENDONE – PROCEDURA COMPETITIVA PER INDIVIDUAZIONE SOGGETTI

ACQUIRENTI TERRENI

Il liquidatore giudiziale del concordato preventivo n. 5/2017, omologato con decreto del Tribunale di Ivrea del 19/4 – 30/5/2019, in esecuzione del piano di liquidazione integrato ed approvato, intende avviare nuova procedura competitiva per la vendita in lotto unico dei terreni facenti parte del complesso immobiliare della società in concordato ubicati in CHIVASSO (To) nella zona industriale denominata Chind sita in prossimità dello svincolo autostradale della TORINO-MILANO.

Descrizione generale dei terreni: il comparto industriale è regolato da un P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi) originariamente adottato in data 15/09/1997 e successivamente modificato con diverse varianti ed attualmente vigente in forza dell'ultima riadozione avvenuta con delibera G.C. n. 229 del 30/10/2014 (con condizioni e prescrizioni urbanistiche-edilizie nel medesimo previste da considerarsi valide anche dopo la sua scadenza del 30/10/2024, come da conferma - in atti - dell'ufficio tecnico del comune di CHIVASSO).

Originariamente l'attività della società XXX per lo sfruttamento delle aree è stata regolamentata con Convenzione Edilizia del 11/06/1997, successivamente integrata e modificata con varie successive convenzioni/atti.

Gran parte delle aree oggetto di P.I.P. sono state vendute da XXX che ha altresì realizzato le opere di urbanizzazione (strade, marciapiedi, fognature, impianto illuminazione, ecc.).

Residuano da alienare i terreni entrostanti il P.I.P. destinati all'edificabilità con fabbricati di tipo industriale/terziario per una complessiva superficie catastale di mq 151.336 ancora in capo alla società XXX individuati nella perizia geom. P. Grosso per i quali si è ipotizzata ai fini della vendita la conformazione dei lotti già definita dalla XXX, conformazione ora modificata in lotto unico ricomprendente i sei lotti invenduti.

Opere di urbanizzazione: il comparto industriale XXX è dotato di opere di urbanizzazione che sono state collaudate ed insistono su terreni per gran parte dismessi a favore del Comune di CHIVASSO.

Le dismissioni dei terreni sono avvenute in forma diretta tra la XXX ed il Comune di CHIVASSO e/o anche attraverso atti di permuta.

I collaudi sono avvenuti in due fasi e per i due comparti è stata suddivisa l'intera ed originaria superficie del P.I.P. (collaudo Comparto A e Comparto B).

Restano da completare: (i) un'area parcheggio denominata "p13" nella Tavola 4 allegata alla delibera di riadozione del P.I.P. avvenuta in data 30/10/2014 (lotto 2); (ii) lo spostamento del canale insistente sui Lotti 9-10 et 12 (rif.to perizia P. Grosso di cui XXX si è impegnata a realizzare l'opera a sue spese come proposto e recepito nel Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 90 del 13/05/2005).

Le numerose attività industriali esistenti nel comprensorio XXX sono allacciate alla rete fognaria e sono state autorizzate dallo strumento urbanistico approvato (P.I.S.), il quale prevede altresì l'insediamento

di altre attività industriali in loco, a completo sfruttamento delle aree facenti parte del comprensorio. L'impianto delle fognature bianche, nere (civile e industriale), trattamento acque di prima pioggia e l'impianto di depurazione del comprensorio industriale XXX sono stati oggetto di collaudo in data 21/12/1999 per il comparto A e in data 24/9/2002 per il comparto B.

Negli atti di collaudo emerge che essendo difficile definire la qualità degli scarichi in relazione al tipo di inquinanti è stato scelto di imporre ai futuri insediamenti lo scarico dei reflui industriali quanto meno secondo le concentrazioni di inquinanti definite dalle norme e qualora tali reflui non vi rientrassero ognuno dei nuovi insediamenti doveva dotarsi di un proprio impianto di trattamento dei reflui.

Si ritiene che sia onere dell'ente pubblico garantire a tutte le attività già insediate e insediabili a norma del P.I.S. i servizi essenziali, tra cui la fognatura, né, d'altro canto, risulta pervenuta alla XXX. alcuna comunicazione del Comune di CHIVASSO che smentisca la potenzialità edificatoria approvata nel P.I.S. per ragioni riferite ad un sottodimensionamento delle fognature o dell'impianto di trattamento dei reflui.

Risulta peraltro dallo stesso Decreto n. 10-131/2018 che l'attuale gestore XXX ha previsto l'eliminazione dell'attuale impianto di depurazione in quanto intende collettare tutti i reflui nell'impianto di depurazione in località ARIANASSO, già esistente ed oggetto di *revamping*.

Il decreto riporta la precisazione di XXX secondo cui i lavori di *revamping* si concluderanno probabilmente entro fine 2018, mentre tale termine non sarà rispettato per la realizzazione della fognatura di collettamento che porterà i reflui dall'area XXX all'impianto di ARIANASSO in quanto, pur essendo stato approvato il progetto esecutivo dell'opera, XXX è in attesa dell'autorizzazione di RFI a consentire l'attraversamento della sede ferroviaria al collettore.

In ogni caso trattandosi di rete fognaria e di impianto di trattamento reflui di proprietà e gestione pubblica, il costo di tali lavori non graverà su XXX.

Si precisa, per completezza, che nei criteri di stima delle aree XXX non si è considerata, al momento, l'eventualità di realizzare degli impianti di trattamento rifiuti ad alto impatto ambientale.

Provenienza beni immobili: il compendio immobiliare è pervenuto alla XXX in forza di diversi atti, e precisamente:

- Atto di compravendita a rogito Notaio XXX in data 04/05/1998 rep. 104170 per acquisto dal Comune di CHIVASSO.

Con tale atto la società XXX acquista diversi appezzamenti di terreno, successivamente frazionati ed in parte venduti.

Allo stato attuale i mappali in capo alla società che provengono da tale acquisto sono i seguenti mappali per le diverse quote:

- Mappali 1105 – 790 – 141 – 752 – 466 – 462 – 463 -920 - 1119-930 del foglio 30 per l'intera proprietà;
- Mappali 930-931-932-937-204 del foglio 30 per la quota di 53/100 dell'intera proprietà,
- Mappale 557 del foglio 30 per la quota di 865/1000;
- Mappale 935 del foglio 30 per la quota di 73/100.

- Atto di compravendita a rogito Notaio XXX in data 29/07/1998 rep. 104679.

Con tale atto la società XXX acquista dalla società XXX diversi appezzamenti di terreno successivamente frazionati ed in parte venduti.

Allo stato attuale il mappale in capo alla società per la piena proprietà che proviene da tale acquisto è il mappale 596 del foglio 30.

- Atto di compravendita a rogito Notaio XXX in data 17/11/1998 rep. 105059.

Con tale atto la società XXX acquista dalla Signora XXX diversi appezzamenti di terreno successivamente frazionati ed in parte venduti.

Allo stato attuale i mappali in capo alla società per la piena proprietà che provengono da tale acquisto sono i mappali 1087- 230-1084-199 del foglio 30.

- Atto di compravendita a rogito Notaio XXX in data 02/03/1999 rep. 105553.

Con tale atto la società XXX acquista dal Signor XXX diversi appezzamenti di terreno successivamente frazionati ed in parte venduti.

Allo stato attuale il mappale in capo alla società per la piena proprietà che proviene da tale acquisto è il mappale 232 del foglio 30.

- Atto di compravendita a rogito Notaio XXX in data 08/06/2000 rep. 107765.

Con tale atto la società XXX acquista dalla XXX diversi appezzamenti di terreno successivamente frazionati ed in parte venduti.

Allo stato attuale i mappali in capo alla società che provengono da tale acquisto sono i seguenti mappali per le diverse quote:

- Mappale 758 del foglio 30 per l'intera proprietà;

- Mappali 842- 939-940-941 (ex 843) per la proprietà del diritto di superficie. La proprietà dei terreni è stata ceduta al Comune di CHIVASSO con atto a rogito XXX in data 29/07/2005 rep. 114221/30747.

- Atto di compravendita a rogito XXX in data 08/06/2000 rep. 107766.

Con tale atto la società XXX acquista dal Signor XXX diversi appezzamenti di terreno successivamente frazionati ed in parte venduti.

Allo stato attuale i mappali in capo alla società per la piena proprietà che provengono da tale acquisto sono i mappali 794- 821-823-824 del foglio 30.

- Atto di compravendita a rogito XXX in data 08/06/2000 rep. 107767.

Con tale atto la società XXX acquista dal Signor XXX diversi appezzamenti di terreno successivamente frazionati ed in parte venduti.

Allo stato attuale i mappali in capo alla società per la piena proprietà che provengono da tale acquisto sono i mappali 797-246-80-86 del foglio 30.

- Atto di compravendita a rogito XXX in data 08/06/2000 rep. 107770.

Con tale atto la società XXX acquista dal Signor XXX diversi appezzamenti di terreno successivamente frazionati ed in parte venduti.

Allo stato attuale i mappali in capo alla società per la piena proprietà che provengono da tale acquisto

sono i 799-1102- 1103-801-803-809-815 del foglio 30.

- Atto di compravendita a rogito Notaio XXX in data 22/11/2000 rep. 49462.

Con tale atto la società XXX acquista dalla Signora XXX diversi appezzamenti di terreno successivamente frazionati ed in parte venduti.

Parte dei terreni sono stati oggetto dell'atto di cessione della proprietà a favore del Comune di CHIVASSO con la costituzione del diritto di superficie a favore della società XXX.

I cespiti in capo alla società per il diritto di superficie sono:

- N. 2 uffici censiti al foglio 30 mappale 844 subalterni 2 et 4;

- Terreno censito al foglio 30 mappale 961.

Sempre da tale atto provengono i mappali 826 et 563 del foglio 30 attualmente in piena proprietà alla società XXX.

- Atto di compravendita a rogito Notaio XXX in data 07/02/2001 rep. 49678 (Trascrizione ai n.ri 6035/3823 del 15/02/2001).

Con tale atto la società XXX acquista dalla Signora XXX, XXX e XXX diversi appezzamenti di terreno successivamente frazionati ed in parte venduti.

Allo stato attuale i mappali in capo alla società per la piena proprietà che provengono da tale acquisto sono i 796-805-807- 294-566-296-812-303-314-562 del foglio 30.

- Atto di permuta a rogito Notaio XXX in data 19/12/2001 rep. 50253 (Trascrizione ai n.ri 48165/30785 del 28/12/2001).

Con tale atto la società XXX acquisisce in permuta dal Comune di CHIVASSO diversi appezzamenti di terreno successivamente frazionati ed in parte venduti.

- Allo stato attuale i mappali in capo alla società per la piena proprietà che provengono da tale permuta sono i 513-518-511- 504-509-520-523-526 del foglio 29.

- Atto di compravendita a rogito Notaio XXX in data 29/12/2004 rep. 111565/12184 (Trascrizione ai n.ri 3361/2389 del 24/01/2005).

Con tale atto la società XXX acquista dalla XXX diversi appezzamenti di terreno successivamente frazionati ed in parte venduti.

Allo stato attuale i mappali in capo alla società che provengono da tale acquisto sono i seguenti mappali per le diverse quote:

- Mappali 949-951-952-953-955-956-959-960 del foglio 30 per l'intera proprietà;

- Mappali 950 et 954 per la quota di 579/1000 dell'intera proprietà.

- Atto di permuta a rogito XXX in data 29/07/2005 rep. 114227/30752 (Trascrizione ai n.ri 40035/25662 del 04/08/2005).

Con tale atto la società XXX acquisisce in permuta dal Comune di CHIVASSO diversi appezzamenti di terreno successivamente frazionati ed in parte venduti.

Allo stato attuale i mappali in capo alla società per la piena proprietà che provengono da tale permuta sono i mappali 597- 816-819 del foglio 30 ed i mappali 507-516-282 del foglio 29.

Con riferimento, invece, alle aree censite al Nuovo Catasto Terreni al foglio 30 mappali 1080-1077-1079-1081 il Comune di CHIVASSO ha segnalato (14/8/2024) che le medesime dovranno essere sdemanializzate ed inserite nel primo aggiornamento al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per poter procedere alla loro vendita (che potrà essere effettuata, qualora ne ricorrano i presupposti, secondo la normativa vigente, a trattativa privata con l'acquirente dei lotti limitrofi, al prezzo d'acquisto dei medesimi).

Relativamente alla possibilità di installare impianti fotovoltaici sulle aree oggetto di vendita della procedura concordataria (lotti attualmente ineditati) il Comune di CHIVASSO ha precisato che, rispetto alle normative urbanistiche locali, prevale la norma nazionale vigente in materia.

Il Comune di CHIVASSO ha altresì comunicato che è in corso di redazione una variante generale al PRG vigente e che nella sua stesura prenderà in considerazione il subentro di normative nazionali che consentono l'installazione di impianti fotovoltaici soprattutto in aree produttive (anche laddove attualmente non previsto dalla normativa urbanistica locale).

Identificazione catastale: allo stato attuale gli immobili di proprietà della società XXX, oggetto della presente vendita (esclusi quindi i reliquati e/o i terreni destinati a strada), sono censiti come segue all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Comune di CHIVASSO:

Catasto Terreni:

Foglio 30 mappale 1105 – Seminativo irriguo – Classe 3 - 10.629 mq – Reddito Dominicale € 96,06 – Reddito Agrario € 82,34 – XXX – Proprietà per 1000/1000;

Foglio 30 mappale 790 – Seminativo irriguo – Classe 3 – 5.709 mq – Reddito Dominicale € 51,60 – Reddito Agrario € 44,23 – XXX – Proprietà per 1000/1000;

Foglio 30 mappale 141 – Seminativo irriguo – Classe 3 – 890 mq – Reddito Dominicale € 8,04 – Reddito Agrario € 6,89 – XXX – Proprietà per 1000/1000;

Foglio 30 mappale 466 – Seminativo – Classe 2 – 41 mq Reddito Dominicale € 0,35 – Reddito Agrario € 0,20 – XXX – Proprietà per 1000/1000;

Foglio 30 mappale 463 – Seminativo – Classe 3 – 4.986 mq – Reddito Dominicale € 37,34 – Reddito Agrario € 21,89 – XXX – Proprietà per 1000/1000;

Foglio 30 mappale 920 – Seminativo irriguo – Classe 3 – 1.225 mq – Reddito Dominicale € 11,07 – Reddito Agrario € 9,49 – XXX – Proprietà per 1000/1000;

Foglio 30 mappale 1087 – Prato irriguo – Classe 3 – 443 mq – Reddito Dominicale € 3,55 – Reddito Agrario € 3,43 – XXX – Proprietà per 1000/1000;

Foglio 30 mappale 230 – Prato irriguo – Classe 3 – 1.718 mq – Reddito Dominicale € 13,75 – Reddito Agrario € 13,31 – a catasto il terreno è ancora intestato ad XXX e XXX: comproprietari in regime di comunione dei beni mentre la società XXX ha acquistato l'originario terreno censito al mappale 145 del foglio 30 con atto di compravendita a rogito XXX in data 17/11/1998 rep. 105059 (Trascrizione ai n.ri 40063/27332);

Foglio 30 mappale 1084 – Seminativo – Classe 3 – 3.220 mq – Reddito Dominicale € 24,11 – Reddito

Agrario € 14,14 – XXX – Proprietà per 1/1;

Foglio 30 mappale 199 – Seminativo – Classe 3 – 40 mq Reddito Dominicale € 0,30 – Reddito Agrario € 0,18 – XXX – Proprietà per 1000/1000;

Foglio 30 mappale 232 – Prato irriguo – Classe 3 – 1.756 mq – Reddito Dominicale € 14,06 – Reddito Agrario € 13,60 – XXX – Proprietà per 1/1;

Foglio 30 mappale 823 – Prato irriguo – Classe 2 – 13 mq – Reddito Dominicale € 0,13 – Reddito Agrario € 0,11 – XXX – Proprietà per 1/1;

Foglio 30 mappale 824 – Seminativo – Classe 3 – 4.460 mq – Reddito Dominicale € 33,40 – Reddito Agrario € 19,58 – XXX – Proprietà per 1000/1000 – *Intestazione catastale errata (la corretta intestazione è in capo alla XXX per la piena proprietà);*

Foglio 30 mappale 797 – Seminativo irriguo – Classe 2 – 14.140 mq – Reddito Dominicale € 146,05 – Reddito Agrario € 124,15 – XXX – Proprietà per 1/1;

Foglio 30 mappale 246 – Seminativo irriguo – Classe 2 – 4.564 mq – Reddito Dominicale € 37,53 – Reddito Agrario € 31,90 – XXX – Proprietà per 1/1;

Foglio 30 mappale 80 – Seminativo irriguo – Classe 2 – 3.632 mq – Reddito Dominicale € 37,52 – Reddito Agrario € 31,90 – XXX – Proprietà per 1/1;

Foglio 30 mappale 86 – Seminativo irriguo – Classe 2 – 3.633 mq – Reddito Dominicale € 37,53 – Reddito Agrario € 31,90 – XXX – Proprietà per 1/1;

Foglio 30 mappale 799 – Prato irriguo – Classe 2 – 949 mq – Reddito Dominicale € 9,56 – Reddito Agrario € 8,09 – XXX – Proprietà per 1/1;

Foglio 30 mappale 1102 – Seminativo – Classe 3 – 817 mq – Reddito Dominicale € 6,12 – Reddito Agrario € 3,59 – XXX – Proprietà per 1/1;

Foglio 30 mappale 1103 – Seminativo – Classe 3 – 400 mq – Reddito Dominicale € 29,95 – Reddito Agrario € 17,56 – XXX – Proprietà per 1/1;

Foglio 30 mappale 801 – Prato irriguo – Classe 2 – 643 mq – Reddito Dominicale € 6,48 – Reddito Agrario € 5,48 – XXX – Proprietà per 1/1;

Foglio 30 mappale 803 – Seminativo – Classe 3 – 8.276 mq – Reddito Dominicale € 61,98 – Reddito Agrario € 36,33 – XXX – Proprietà per 1/1;

Foglio 30 mappale 809 – Prato irriguo – Classe 2 – 349 mq – Reddito Dominicale € 3,51 – Reddito Agrario € 2,97 – XXX – Proprietà per 1/1;

Foglio 30 mappale 256 – Prato irriguo – Classe 2 – 49 mq – Reddito Dominicale € 0,49 – Reddito Agrario € 0,42 – XXX – Proprietà per 1000/1000;

Foglio 30 mappale 826: Porzione AA - Seminativo irriguo – Classe 2 – 15.000 mq – Reddito Dominicale € 154,94 – Reddito Agrario € 131,70 – XXX – Proprietà per 1/1;

Porzione AB – Prato irriguo – Classe 2 – 3.589 mq – Reddito Dominicale € 36,14 – Reddito Agrario € 30,58 – XXX – Proprietà per 1/1;

Foglio 30 mappale 796 – Prato irriguo – Classe 3 – 39 mq – Reddito Dominicale € 0,31 – Reddito

Agrario €0,30 – XXX – Proprietà per 1/1;

Foglio 30 mappale 805: Porzione AA – Seminativo irriguo – Classe 2 – 2.300 mq – Reddito Dominicale € 23,76 – Reddito Agrario € 20,19 – XXX – Proprietà per 1/1;

Porzione AB – Prato irriguo – Classe 3 – 248 mq – Reddito Dominicale € 1,99 – Reddito Agrario € 1,92 – XXX – Proprietà 1/1;

Foglio 30 mappale 807 – Seminativo irriguo – Classe 2 - 11.085 mq – Reddito Dominicale € 114,50 – Reddito Agrario € 97,32 – XXX – Proprietà per 1/1;

Foglio 30 mappale 294 – Seminativo irriguo – Classe 2 - 511 mq – Reddito Dominicale € 5,28 – Reddito Agrario € 4,49 – XXX – Proprietà per 1/1;

Foglio 30 mappale 812: Porzione AA – Prato irriguo – Classe 2 – 68 mq – Reddito Dominicale € 0,68 – Reddito Agrario € 0,58 – XXX – Proprietà per 1/1; Porzione AB – Seminativo – Classe 3 – 400 mq – Reddito Dominicale € 3,00 – Reddito Agrario € 17,6 – XXX – Proprietà 1/1;

Foglio 30 mappale 303: Porzione AA – Prato irriguo – Classe 2 – 90 mq – Reddito Dominicale € 0,91 – Reddito Agrario € 0,77 – XXX – Proprietà per 1/1; Porzione AB – Seminativo – Classe 3 – 400 mq – Reddito Dominicale € 3,00 – Reddito Agrario € 1,76 – XXX – Proprietà 1/1;

Foglio 29 mappale 513 – Seminativo irriguo – Classe 2 965 mq – Reddito Dominicale € 9,97 – Reddito Agrario € 8,47 – Città di Chivasso – Proprietà per 1/1 - *Intestazione catastale errata (la corretta intestazione è in capo alla XXX per la piena proprietà);*

Foglio 29 mappale 518 – Seminativo irriguo – Classe 2 - 485 mq – Reddito Dominicale € 5,01 – Reddito Agrario € 4,26 – Città di Chivasso – Proprietà per 1/1 - *Intestazione catastale errata (la corretta intestazione è in capo alla XXX per la piena proprietà);*

Foglio 29 mappale 511 – Seminativo irriguo – Classe 2 1.032 mq – Reddito Dominicale € 10,66 – Reddito Agrario € 9,06 – Città di Chivasso – Proprietà per 1/1 - *Intestazione catastale errata (la corretta intestazione è in capo alla XXX per la piena proprietà);*

Foglio 29 mappale 504 – Seminativo irriguo – Classe 2 1.874 mq – Reddito Dominicale € 19,36 – Reddito Agrario € 16,45 – Città di Chivasso – Proprietà per 1/1 - *Intestazione catastale errata (la corretta intestazione è in capo alla XXX per la piena proprietà);*

Foglio 29 mappale 509 – Seminativo irriguo – Classe 2 1.755 mq – Reddito Dominicale € 18,13 – Reddito Agrario € 15,41 – Città di Chivasso – Proprietà per 1/1 - *Intestazione catastale errata (la corretta intestazione è in capo alla XXX per la piena proprietà);*

Foglio 29 mappale 520 – Seminativo irriguo – Classe 2 18.749 mq – Reddito Dominicale € 193,66 – Reddito Agrario € 164,61 – XXX – Proprietà per 1/1;

Foglio 29 mappale 523 – Seminativo irriguo – Classe 2 2.705 mq – Reddito Dominicale € 27,94 – Reddito Agrario € 23,75 – XXX – Proprietà per 1/1;

Foglio 29 mappale 526 – Seminativo irriguo – Classe 2 153 mq – Reddito Dominicale € 1,58 – Reddito Agrario € 1,34 – XXX – Proprietà per 1/1;

Foglio 30 mappale 816 – Seminativo irriguo – Classe 2 - 10.167 mq – Reddito Dominicale € 105,02 –

Reddito Agrario € 89,26 – XXX – Proprietà per 1/1;

Foglio 30 mappale 819 – Seminativo irriguo – Classe 2 - 1.295 mq – Reddito Dominicale € 13,38 – Reddito Agrario € 11,37 – XXX – Proprietà per 1/1;

Foglio 29 mappale 507 – Seminativo irriguo – Classe 2 - 477 mq – Reddito Dominicale € 4,93 – Reddito Agrario € 4,19 – XXX – Proprietà per 1/1;

Foglio 29 mappale 516 – Seminativo irriguo – Classe 2 - 1.737 mq – Reddito Dominicale € 17,94 – Reddito Agrario € 15,25 – XXX – Proprietà per 1/1;

Foglio 29 mappale 282 – Seminativo irriguo – Classe 2 - 30 mq – Reddito Dominicale € 0,31 – Reddito Agrario € 0,26 – XXX – Proprietà per 1/1.

Servitù, vincoli, convenzioni: si sono rilevate le seguenti convenzioni/regolamenti ai quali sono assoggettati i cespiti oggetto di vendita:

- Atto di Convenzione stipulato a rogito XXX in data 11/06/1997 rep. 102634/23675 registrato a TORINO in data 27/06/1997 al n. 17298.

Tale atto di Convezione è stato stipulato tra il Comune di CHIVASSO e la XXX in merito all'attuazione del Polo Integrato di Sviluppo.

- Convenzione tra la Regione Piemonte ed il Comune di CHIVASSO rep. 9195 del 04/12/1997 relativa al "Comparto A".

- Convenzione tra la Regione Piemonte ed il Comune di CHIVASSO rep. 4119 del 12/04/2000 (registrata all'Ufficio delle Entrate di TORINO II in data 22/04/2000 al n. 4106 serie 3) relativa al "Comparto B".

- Convenzione stipulata a rogito XXX in data 29/07/2005 rep. 114221/30747 (Trascrizioni ai n.ri 25659/40032 e 25660/40033 del 04/08/2005).

Tale convenzione è stata stipulata tra il comune di CHIVASSO e la società XXX;

- Convenzione stipulata a rogito Notaio XXX in data 09/06/2008 rep. 702453/13696 (registrata a TORINO II in data 17/06/2008 al n. 11756).

Tale convenzione è stata stipulata tra il comune di CHIVASSO e la società XXX;

- Modifica a Convenzione Edilizia stipulata a rogito Notaio XXX in data 09/06/2008 rep. 702454/13697 (registrata a TORINO II in data 17/06/2008 al n. 11757).

Tale convenzione è stata stipulata tra il comune di CHIVASSO e la società XXX;

- Convenzione stipulata a rogito Notaio XXX in data 29/03/2011 rep. 156004/29299 (Trascrizione ai n.ri 8982/14118 del 07/04/2011).

Tale convenzione è stata stipulata tra il comune di CHIVASSO e la società XXX;

- Convenzione stipulata a rogito Notaio Roberto DE LEO in data 27/12/2011 rep. 156878/29981 (Trascrizione ai n.ri 1334/965 del 11/01/2012).

Tale convenzione è stata stipulata tra il comune di CHIVASSO e la società XXX.

Regolamento di Condominio depositato con atto stipulato a rogito Notaio XXX in data 05/07/2007 rep. 701876/13219 (registrato a TORINO II in data 19/07/2007 al n. 12539).

Tenuto conto che sostanzialmente tutte le opere di urbanizzazione sono state realizzate e dismesse all'amministrazione comunale la vigenza del Regolamento di Condominio si riduce alle residue aree comuni non dismesse e/o non dismissibili.

Per la pulizia della Roggia e del canale non vi è un contratto di manutenzione ma un obbligo ai sensi del regolamento di condominio sopra citato.

I terreni sono soggetti alle destinazioni, vincoli e restrizioni previsti nelle varie convenzioni del P.I.P. ivi incluse le servitù di elettrodotto e dei pozzi di captazione dell'acquedotto.

Analisi opere da eseguire e relativi costi: si è provveduto alla verifica dei costi di realizzazione/completamento del parcheggio denominato "p13" e dello spostamento del canale che attualmente attraversa i lotti 9-10 et 12 con adeguamento della Roggia Campagna.

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio edilizio del Comune di CHIVASSO si è accertato che con Delibera di Giunta Comunale del 13/05/2005 la proposta effettuata da XXX per lo spostamento del canale adacquatore all'interno della Roggia Campagna, opportunamente sistemata fino alla Via F.lli Meliga è stata approvata.

Per quanto il completamento dell'area parcheggio (lotto 2) si è stimato (alla data della perizia) un onere pari a non meno di € 30.000,00 comprendendo il completamento del rilevato con formazione del piano finito e posa dei cordoli di delimitazione.

Per lo spostamento del canale con adeguamento della Roggia Campagna, si è proceduto ad analizzare il computo metrico estimativo depositato presso l'Ufficio lavori Pubblici del Comune di Chivasso in data 22/12/2004 che calcolava in € 167.924,22 (alla data della perizia) il costo di costruzione dell'opera.

Tenuto conto della data del computo e dell'adeguamento dei prezzi attuali (alla data della perizia) per la manodopera e per i materiali, si ritiene congruo un aumento del costo pari al 20% circa per un complessivo importo di € 201.245,00 circa di cui € 120.747,00 per il lotto 9-10 (accorpato 9-10-11) ed € 80.498,00 per il lotto 12 (accorpato 12-13-15).

Le suddette valorizzazioni, riferite alla data di stima, dovranno essere verificate (a cura dell'aggiudicatario) con eventuali nuovi computi metrici elaborati dall'ufficio tecnico del Comune di CHIVASSO.

Come recentemente segnalato dall'ufficio tecnico del Comune di CHIVASSO in riferimento alle opere di urbanizzazione previste dal Piano Insediamenti Produttivi, con particolare riferimento alla previsione del bacino di laminazione, si ritiene che in fase di deposito del titolo abilitativo (comunque denominato) debba essere consegnata una relazione idrogeologica che ne dimostri l'attuale sovradimensionamento in funzione delle modifiche apportate all'assetto idraulico della rete esistente e delle relative portate.

Le compensazioni alternative all'opera di cui sopra saranno quindi definite tra le parti mediante apposita convenzione da redigere, approvare e stipulare in fase di presentazione del titolo abilitativo per l'attuazione delle aree e dovranno essere riconducibili a opere di efficientamento energetico su immobili di proprietà comunale (qualora l'intervento privato sia riconducibile ad opere aventi ad oggetto energie rinnovabili) il cui valore tecnico-economico dovrà essere proporzionato e compatibile con il piano

economico finanziario dell'investimento privato.

Come indicato nella delibera di riadozione del P.I.P. del 30/12/2014 il sedime della *Bealera* di Montanaro e di Chivasso per il tratto interessato dalle opere è stato oggetto di declassamento da acqua pubblica a non pubblica.

Nella stima dei lotti interessati dalle future opere idrauliche si è tenuto conto di eventuali attività amministrative ed oneri che gli acquirenti debbano eseguire per completare lo spostamento in termini di titolarità.

Stato locativo dei beni immobili: dalle informazioni ricevute si è accertato che tutti i cespiti di proprietà della società XXX sono liberi da affittanze.

Determinazione dei valori di stima (lotti residui): nello schema di valutazione dei terreni si è proceduto all'indicazione delle superfici catastali e delle superfici fondiari rilevate dal prospetto unito alla delibera di riadozione del P.I.P. del 30/10/2014.

Ai fini di stima sono state considerate le superfici fondiarie definite nella predetta delibera di riadozione del P.I.P.

Le superfici fondiarie sfruttabili dal punto di vista edilizio potrebbero differire in leggera misura - in positivo o in negativo - rispetto all'indice di edificabilità (0,50 mq/mq) qualora i terreni limitrofi siano già stati oggetto di edificazione con sfruttamento in misura superiore o inferiore rispetto alla loro potenzialità prevista nel P.I.P. (0,50 mq/mq).

Descrizione del lotto unico ricomprensente tutti i lotti sottoindicati (espressi a valore originale di stima):

identificativo XXX	foglio	mappale	mq. catastale	tot. mq. catastale	lotto p.i.p.	area fondiaria edificabile tav. 4 p.i.p. 2014	area edificabile realizzabile con indice p.i.p.	euro/mq.	valore stima lordo lavori	valore stima netto lavori																																															
2	30	1084	3220	3.663	6	3.663	3.663	38	139.194,00	109.194,00																																															
		1087	443								3 - 4 - 6	30	230	1718	19.852	14- 15- 20- 21- 22- 23	17.280	17.280	38	656.640,00		199	40		232	1756		790	5709		1105	10629		7 - 8	30	141	890	7.142	parte del 38	7.142	7.142	38	271.396,00		463	4986		466	41		920	1225		9-10-11	30	816	10167
3 - 4 - 6	30	230	1718	19.852	14- 15- 20- 21- 22- 23	17.280	17.280	38	656.640,00																																																
		199	40																																																						
		232	1756																																																						
		790	5709																																																						
		1105	10629																																																						
7 - 8	30	141	890	7.142	parte del 38	7.142	7.142	38	271.396,00																																																
		463	4986																																																						
		466	41																																																						
		920	1225																																																						
9-10-11	30	816	10167	24.307	47	22.500	22.500	35	787.500,00	666.753,00																																															
		797	14140																																																						

12-13-15	30	819	1295	31.762	41- 42- 43- 44	40.316	31.762	38	1.206.956,00	1.126.458,00
		826	18589							
		246	4564							
		80	3632							
		86	3633							
		256	49							
16-17	30	294	511	14.183	48	14.800	14.800	35	518.000,00	
		807	11085							
		805	2548							
		796	39							

Avvertenze: i terreni ricompresi nel lotto unico, contemplante i lotti residui sopra indicati, sono da intendersi trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, di passaggio, irrigazione o prelievo d'acqua, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto evidenziato nell'elaborato peritale di stima depositato presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Ivrea in merito alla destinazione urbanistica degli immobili.

Ulteriori precisazioni: il comparto industriale XXX è dotato di opere di urbanizzazione che sono state collaudate ed insistono su terreni per gran parte dismessi a favore del comune di Chivasso (le dismissioni dei terreni sono avvenute in forma diretta tra la XXX ed il comune e/o anche attraverso atti di permuta). I collaudi sono avvenuti in due fasi e per i due comparti è stata suddivisa l'intera ed originaria superficie del P.I.P. (collaudo Comparto A e Comparto B).

Per quanto è stato possibile accertare restano da completare (i) un'area parcheggio denominata "p13" nella Tavola 4 allegata alla delibera di riadozione del P.I.P. avvenuta in data 30/10/2014 – lotto 2; (ii) lo spostamento del canale insistente sui lotti 9-10 et 12 dell'allegata planimetria di cui XXX si è impegnata a realizzare l'opera a sue spese come proposto e recepito nel Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 90 del 13/5/2005.

Il piano e le attività di vendita adottati comportano, come già detto, la vendita frazionata dei terreni; in tale configurazione è stato scontato dal valore complessivo di stima dei cespiti il costo stimato delle opere di cui sopra (parcheggio, spostamento canale ed adeguamento Roggia), opere che dovranno essere eseguite dall'aggiudicatario, che subentrerà agli obblighi ed impegni della XXX con riferimento alla delibera Comunale precitata, assumendosi ed accollandosi direttamente e integralmente a proprio carico tutti gli oneri di realizzazione degli interventi di competenza dei lotti interessati con totale liberazione e manleva di questa procedura.

ooo

Requisiti dell'offerta: le offerte, in bollo da euro 16,00, dovranno essere depositate presso lo studio del liquidatore giudiziale dott. Mauro Vicendone in Torino, via Aurelio Saffi n. 21 (orario ricevimento dal

lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 17,00), **entro e non oltre le ore 12:00 del 15/01/2025** in busta chiusa con indicazione all'esterno del nome e cognome del liquidatore, del nome e numero della procedura e del giorno dell'apertura delle buste.

Il liquidatore o un suo incaricato identificherà chi materialmente provvederà al deposito ed annoterà data ed ora in cui è avvenuto.

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la scadenza del termine sopra indicato.

All'offerta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile intestato a "*concordato preventivo n. 5/2017 Tribunale Ivrea*", a titolo di cauzione per una somma pari **al 20% del prezzo offerto**, nonché copia del presente avviso sottoscritta in ogni pagina ed in calce in segno di integrale accettazione.

L'offerta, avente carattere irrevocabile per 120 giorni dal deposito, redatta in lingua italiana, dovrà contenere:

- in caso di offerente persona fisica nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile, residenza e recapito telefonico e numero di fax o PEC dell'offerente da utilizzarsi per le comunicazioni del liquidatore; alla stessa dovrà essere allegata copia della carta d'identità o altro documento di riconoscimento in corso di validità;

- se l'offerente è persona giuridica dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza del sottoscrittore (allegando visura camerale aggiornata e copia di un documento di riconoscimento del legale rappresentante) e dovranno essere indicati ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese (se la società ne sia provvista), codice fiscale e partita IVA, recapito telefonico e numero di fax o PEC da utilizzarsi per le comunicazioni del liquidatore;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso, degli allegati, delle perizie di stima, in quanto le pubblicazioni che vengono effettuate non possono considerarsi esaustive delle condizioni cui la vendita è sottoposta;

- l'espressa accettazione di tutte le condizioni ed i termini del presente avviso, ivi incluse le condizioni di vendita di cui al presente avviso;

- l'indicazione del corrispettivo offerto per l'acquisto del lotto.

L'offerta dovrà essere siglata in ogni sua parte (compresi gli allegati) e sottoscritta in calce per esteso dall'offerente e/o da soggetto dotato di potere di firma, idoneo ad impegnare legalmente l'offerente.

L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Chivasso; in difetto le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria fall.re del Tribunale di Ivrea.

L'offerente dovrà altresì dichiarare di non essere sottoposto a procedura di liquidazione o concorsuale o, comunque, a qualsiasi tipo di procedura che denoti stato di crisi o d'insolvenza.

Condizioni di vendita: la procedura competitiva è equiparata alla vendita forzata e non è pertanto soggetta alla normativa in tema di vizi o difformità dei beni oggetto di trasferimento, mancanze di qualità, anche in deroga alle disposizioni di cui alla sez. I del capo I, del titolo III del libro IV del c.c.

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

- il lotto unico verrà trasferito secondo la clausola di c.d. “*visto e piaciuto, rimossa ogni eccezione*”, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non assumendo la procedura alcuna responsabilità e/o onere in merito allo stato di fatto e di diritto in cui si trova e/o in cui si troveranno i beni al momento della vendita e non rilasciando la procedura alcuna garanzia in ordine alla consistenza e/o sussistenza e/o qualità e/o obsolescenza e/o inidoneità all’uso dei medesimi, con esonero della procedura dalla garanzia per evizione, per vizi e/o da qualsivoglia responsabilità e/o onere;

- la procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nelle perizie e/o elenchi disposti dalla procedura relativamente al lotto (la procedura è esonerata dalla garanzia per evizione, per vizi e per mancanza di qualità del lotto intendendosi la procedura liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo, anche in deroga all’art. 1494 c.c.);

- sarà onere dell’acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto (anche ambientali) del lotto a proprie spese, cura, onere e responsabilità e senza nessuna responsabilità e/o onere a carico della procedura.

Con la partecipazione alla gara l’aggiudicatario:

- rinuncia espressamente a far valere nei confronti della procedura qualsivoglia eccezione e/o richiesta e/o pretesa economica in ordine all’identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o consistenza e/o sussistenza dell’unità immobiliare componente il lotto, nonché a far valere un eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all’invalidità parziale e/o integrale della vendita (la vendita in oggetto sarà, pertanto, ad esclusivo rischio e pericolo del futuro acquirente);

- esonera la procedura da ogni garanzia e obbligo in relazione alla conformità e/o adeguamento dei beni alle norme vigenti in materia di tutela ambientale, anche per suolo e sottosuolo oggetto del compendio oggetto di vendita, di smaltimento rifiuti, di bonifica, di prevenzione, sicurezza, infortunistica e tutela della salute;

- accetta incondizionatamente il lotto assumendosi ogni rischio relativo all’effettiva regolarità dei beni che lo compongono; pertanto, nel caso in cui i beni oggetto della vendita dovessero eventualmente risultare carenti dei requisiti previsti dalle prescrizioni normative e/o viziati o carenti di qualità e/o di proprietà di terzi e/o gravati, in tutto o in parte, da diritti reali e/o personali anche di garanzia e/o di godimento di terzi, l’acquirente:

- rinuncia espressamente a far valere nei confronti della procedura qualsivoglia richiesta e/o pretesa economica e/o eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all’invalidità parziale e/o integrale della vendita;

- si impegna a mantenere indenne e manlevare la procedura ed i loro eventuali aventi causa da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata agli stessi da qualsivoglia soggetto terzo (pubblico o privato), relativamente al lotto oggetto della vendita;

- assume, sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità, gli eventuali rischi connessi alla conformità degli enti immobiliari e mobiliari componenti il lotto alle attuali prescrizioni normative, con esonero

della procedura da qualsivoglia responsabilità.

Udienza apertura buste, prezzi, date, ora gara: l'ammissione all'udienza e la partecipazione fisica alla medesima sarà limitata ai soli soggetti offerenti.

L'udienza per l'apertura delle buste e per l'esame delle offerte avverrà il giorno **15/01/2025 alle ore 14:30**, presso lo studio del liquidatore giudiziale dott. Mauro Vicendone in Torino, via Aurelio Saffi n. 21.

Seguirà eventuale gara ai prezzi, alla data ed all'ora sotto indicata:

Lotto unico terreni (con riduzione prezzo base rispetto ai valori di stima e vendite precedenti)

prezzo base	offerta minima	aumenti minimi	data ed ora gara
1.739.000,00	1.304.000,00	10.000,00	15/01/2025 alle ore 15:00

Per il lotto immobiliare unico sono ammesse offerte inferiori al prezzo base sopra indicato, purché non inferiori a quello dell'offerta minima.

L'individuazione del miglior offerente sarà effettuata rispetto all'offerente che avrà offerto il prezzo più alto.

E'facoltà, comunque, del liquidatore, in ipotesi di pluralità di offerte, di disporre immediatamente una gara in forma orale, con aumento minimo nella misura sopra evidenziata.

Per ogni rilancio sarà concesso il termine di un minuto per proporre il successivo rilancio;

Il liquidatore dichiarerà aggiudicatario provvisorio il soggetto che, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più elevato (il prezzo per l'acquisto del lotto sarà quello che risulterà all'esito ed esaurite le operazioni di vendita).

Le cauzioni versate dagli offerenti non aggiudicatari saranno immediatamente restituite mentre la cauzione versata dall'aggiudicatario provvisorio verrà trattenuta dalla procedura ed imputata in conto prezzo in caso di definitiva stipula dell'atto di cessione.

Il tutto fermo restando il diritto della procedura di trattenere a titolo di multa la cauzione dell'aggiudicatario risultato inadempiente agli obblighi assunti.

La procedura si riserva in ogni caso la possibilità di sospendere la vendita ove nei dieci giorni successivi al deposito in cancelleria del verbale di gara pervenga al liquidatore una "*proposta migliorativa*" almeno pari al prezzo di aggiudicazione provvisoria maggiorato del 10%.

La "*proposta migliorativa*", effettuata secondo le condizioni di vendita e le modalità di presentazione delle offerte dettate nel presente avviso di vendita, dovrà essere accompagnata da un assegno circolare a cauzione, pari al 10% dell'importo contenuto nella proposta medesima.

In caso di scioglimento positivo della riserva, verrà indetta una successiva gara aperta ad ogni nuovo offerente ed all'aggiudicatario provvisorio (previa integrazione da parte del predetto della precedente cauzione).

Varranno tutte le previsioni del presente avviso anche con riferimento ai poteri del liquidatore.

Pagamento del prezzo e stipula atto di trasferimento degli immobili: l'aggiudicatario, entro 90 giorni dalla comunicazione di definitività dell'aggiudicazione, dovrà pagare al liquidatore il prezzo di

aggiudicazione, al netto della cauzione, oltre le imposte di legge, tramite assegno circolare intestato a “*concordato preventivo n. 5/2017 Tribunale Ivrea*”.

Se l’aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata, che verrà così definitivamente acquisita all’attivo della procedura.

Il liquidatore ed il soggetto risultato acquirente definitivo provvederanno quindi a sottoscrivere l’atto di trasferimento immobiliare avanti notaio scelto dalla curatela e nella data individuata dal liquidatore (e comunque entro e non oltre 30 giorni dalla data di versamento del saldo prezzo), a spese integrali dell’acquirente (a titolo esemplificativo e non esaustivo, spese notarili, imposte, tasse, compensi notarili, APE, CDU, volture catastali, spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ecc).

Le sopra indicate spese di trasferimento (secondo la quantificazione e le istruzioni che saranno impartite a proposito dal notaio) dovranno essere versate dall’aggiudicatario definitivo al notaio scelto dalla curatela con espresso avvertimento che in difetto non si procederà con la stipula del rogito notarile, rimanendo comunque pregiudicata in tal caso ogni altra conseguenza di legge.

Perfezionata la vendita, il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli sui beni immobili trasferiti.

La cancellazione delle formalità sotto indicate sarà effettuata successivamente all’atto notarile ed i costi ed oneri saranno a totale carico dell’acquirente.

Visite ed informazioni: per eventuali visite contattare lo studio dott. Mauro Vicendone tel. 011-4333335 e-mail: maurovicendone@libero.it

Pubblicità: il presente avviso, per estratto, o messo il nominativo della società in concordato preventivo e di eventuali terzi dovrà, almeno 30 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, essere pubblicato: (i) sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi portalevenditepubbliche.giustizia.it; pvp.giustizia.it; (ii) su La Stampa edizione regionale e siti internet collegati; (iii) inserito sui siti internet www.astegiudiziarie.it - www.tribunale.ivrea.giustizia.it - www.astalegale.net; (iv) comunicato a chiunque abbia manifestato interesse scritto all’acquisto.

Torino, lì 12/11/2024

Il liquidatore giudiziale dott. Mauro Vicendone

