

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO**  
**SEZIONE FALLIMENTI**

\*\* \*\* \*

**FALLIMENTO:** ██████████

**RUBRICA DI CANCELLERIA:** n° 111/2021

**GIUDICE DELEGATO:** Dott. Stefano Miglietta

**CURATORE:** Dott. Dario Spadavecchia

**OGGETTO:** Istanza di autorizzazione ad indire procedura competitiva di raccolta offerte per cessione beni immobili ex art. 107, I° comma, L.F. e pedissequa istanza di emissione ordine di liberazione

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

Dott. Stefano Miglietta,

Il sottoscritto Spadavecchia dott. Dario, curatore del fallimento in epigrafe, espone quanto segue.

Nell'attivo del fallimento è ricaduto, tra l'altro, un compendio immobiliare sito in Costigliole di Saluzzo (CN) Via Ammiraglio Reynaudi la cui proprietà include appezzamenti di terreno e fabbricati storici.

Trattasi, in particolare, di complesso storico all'attualità inabitabile denominato "Castello dell'Ammiraglio Reynaudi", con relativi terreni di pertinenza, privo di impiantistica, elementi costruttivi e complementi essenziali, nonché di finiture in genere, costituito da:

- a) corpo di fabbrica principale costituito da un piano seminterrato sul lato nord, da un piano terreno (1° f.t.) composto da molteplici vani con annesso cortile e giardino interno, da un piano primo (2° f.t.), da un piano secondo (3° f.t.) e da tre torri al piano terzo (4° f.t.);

b) tettoia aperta elevata ad un piano fuori terra con sviluppo su due lati;

consistenti nel loro insieme in un'area adibita a giardino di diretta pertinenza dei fabbricati sopra descritti.

Il suddetto compendio risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Costigliole Saluzzo come segue:

- Foglio 8, particella 5 - Via Ammiraglio Reynaudi n. 8 - P. S-T-1-2-3 - cat. A/9 - cl. U - vani 38 - superficie catastale mq. 2.498 - totale escluse aree scoperte mq. 2.307 - r.c. € 569,14;

- Foglio 8, particella 363 - Via Ammiraglio Reynaudi n. 12 - P. T - cat. C/7 - cl. 1 - mq. 150 - r.c. € 38,73;

- Foglio 8, particella E - Via Ammiraglio Reynaudi n. 7 - P. T - cat. B/7 - cl. U - mc. 213 - superficie catastale mq. 35 - r.c. € 18,70;

nonché al Catasto Terreni:

- Foglio 8, particella 1 - bosco ceduo - cl. 1 - ha 01.45.13 - r.d. € 22,49 - r.a. € 5,25;

- Foglio 8, particella 2 - vigneto - cl. 3 - are 78.50 - r.d. € 48,65 - r.a. € 50,68;

- Foglio 8, particella 4 - bosco alto - cl. U - are 03.64 - r.d. € 1,03 - r.a. € 0,28;

- Foglio 8, particella 9 - fabb rurale - are 00.38 - senza redditi.

Formano, inoltre, parte del compendio immobiliare i seguenti enti urbani:

- Foglio 8, particella 3 - ente urbano - are 09.31 - senza redditi;

- Foglio 8, particella 732 - ente urbano - are 03.50 - senza redditi;

- Foglio 8, particella 733 - ente urbano - are 01.90 - senza redditi;

il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa immobiliare depositata dal perito della procedura Arch. Maurizio Orazi in data 11 Maggio 2022.

Il valore del compendio immobiliare è stato stimato in complessivi € 1.215.000,00#, di cui € 1.150.000,00# riferiti al castello sottoposto a vincolo della Soprintendenza Archeologica delle Belle Arti e Paesaggio ed assoggettato alla disciplina del D.Lgs. 42/2004.

Si rappresenta che sul compendio immobiliare, nonostante all'atto degli accessi non sia stata rilevata l'occupazione da parte di persone fisiche, tenuto altresì conto che in considerazione dello stato dei luoghi non sarebbe verosimile alcun tipo di permanenza continuativa, risulta sussistere contratto di comodato ad uso gratuito a favore della società

\_\_\_\_\_ della durata di anni 9 con decorrenza dal 01.02.2021, prorogabile automaticamente di ulteriori 9 anni salvo disdetta, registrato a Gorgonzola il 17.06.2021 al n. 1763 - serie 3.

Il suddetto contratto, risultando stipulato in data successiva alla declaratoria fallimentare, non è opponibile alla procedura e, anzi, costituisce potenziale elemento di ostruzione e limitazione all'attività di vendita del compendio immobiliare pervenuto all'attivo del fallimento, in quanto l'accesso al castello risulta interdetto da catenaccio e da lucchetto le cui chiavi risultano in possesso di soggetto incaricato da \_\_\_\_\_

Si rappresenta, inoltre, che a partire dal mese di aprile 2022 la società \_\_\_\_\_ non riscontra in alcun modo le missive trasmesse a

mezzo pec dal fallimento.

In tale contesto, considerata l'apparente occupazione del compendio immobiliare in assenza di titolo opponibile alla procedura, lo scrivente curatore intende richiedere, contestualmente alla presente istanza di autorizzazione alla vendita, l'emissione di ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. da attuare nelle forme che la S.V. Ill.ma riterrà opportune.

Quanto sopra esposto, il sottoscritto curatore intende procedere alla vendita dei beni secondo le seguenti modalità:

a) vendita in unico lotto dei beni immobili pervenuti all'attivo del fallimento siti nel Comune di Costigliole di Saluzzo (CN), come meglio descritti nella perizia estimativa redatta dall'Arch. Maurizio Orazi;

- Prezzo base Lotto Unico € 1.215.000,00#, suddiviso come segue: € 1.150.000,00# riferiti ai beni sottoposti ai vincoli del D.Lgs. 42/2004 ed € 65.000,00 riferiti ai beni liberi da vincoli di prelazione, con la precisazione che in caso di eventuale ribasso del prezzo a base d'asta la valorizzazione dei beni sottoposti ai vincoli del D.Lgs. 42/2004 sarà costituita dal 95% del prezzo finale di aggiudicazione.

b) la procedura di raccolta delle offerte e di individuazione del miglior offerente potrà essere esperita dal curatore o, in alternativa, delegata a soggetti specializzati nel rigoroso rispetto dei dettami di cui all'art. 107, I° comma, L.F.;

c) Terminata la gara per l'individuazione del miglior offerente il curatore, previo espletamento degli incombeni di cui all'art. 107, comma 5°, L.F, darà atto dell'aggiudicazione definitiva.

d) 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 spese di trasferimento ed alle imposte dovute per Legge, entro e non oltre 120 giorni dalla data di ricevimento dell'accettazione della sua offerta da parte del fallimento; la successiva stipula dell'atto di compravendita sarà effettuata presso lo studio notarile indicato dalla procedura fallimentare.

e) 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) entro il termine massimo di 90 giorni dalla data in cui questi verrà informato dell'aggiudicazione ed a stipulare il rogito notarile.

f) Essendo il compendio assoggettato alla disciplina del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni culturali e Paesaggio), che ha ripreso in continuità quanto precedentemente statuito dal D.Lgs. 490/1999 e prima ancora dalla Legge 1089/39, l'atto di cessione dell'immobile sarà sottoposto a condizione sospensiva per tutta la durata dei termini previsti dalla normativa per l'esercizio del diritto di prelazione spettante a favore dello Stato. In particolare, il Notaio incaricato del perfezionamento della cessione darà notizia della vendita alla Soprintendenza per i Beni Culturali competente per territorio, la quale avrà tempo 60 giorni per esercitare il diritto di prelazione. Nelle more della definizione del provvedimento di prelazione

l'atto di alienazione è sospensivamente condizionato all'esercizio del diritto di prelazione; pertanto, non si potrà procedere alle relative trascrizioni ed alla consegna dell'immobile.

g) La vendita verrà pubblicizzata mediante inserzione di avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>, nonché pubblicazione su siti internet e riviste specializzate, il tutto almeno trenta giorni prima dell'inizio della procedura competitiva di raccolta offerte.

h) Nel caso in cui la vendita vada deserta si prevede di esperire nuova procedura di vendita con ribasso del 25% rispetto alla base d'asta precedente.

Quanto sopra premesso, lo scrivente rispettosamente

#### CHIEDE

che la S.V. Ill.ma voglia autorizzare il sottoscritto Curatore ad indire procedura competitiva di vendita ex art. 107, I° comma, L.F. dei beni immobili descritti in premessa, anche avvalendosi di soggetti specializzati.

Voglia, altresì, la S.V. Ill.ma ordinare con provvedimento esecutivo ai sensi dell'art. 560 c.p.c., qualora ritenuto compatibile, la liberazione del compendio immobiliare di cui al Lotto Unico della presente istanza, sito in Costigliole di Saluzzo (CN) Via Ammiraglio Reynaudi, attualmente occupato senza titolo opponibile al fallimento dalla società [REDACTED] [REDACTED] costituito da unità immobiliare così identificata e composta:

- Foglio 8, particella 5 - Via Ammiraglio Reynaudi n. 8 - P. S-T-1-2-3 - cat. A/9 - cl. U - vani 38 - superficie catastale mq. 2.498 - totale escluse aree scoperte mq. 2.307 - r.c. € 569,14;

- Foglio 8, particella 363 - Via Ammiraglio Reynaudi n. 12 - P. T - cat. C/7 -  
cl. 1 - mq. 150 - r.c. € 38,73;

- Foglio 8, particella E - Via Ammiraglio Reynaudi n. 7 - P. T - cat. B/7 - cl.  
U - mc. 213 - superficie catastale mq. 35 - r.c. € 18,70;

nonché al Catasto Terreni:

- Foglio 8, particella 1 - bosco ceduo - cl. 1 - ha 01.45.13 - r.d. € 22,49 - r.a.  
€ 5,25;

- Foglio 8, particella 2 - vigneto - cl. 3 - are 78.50 - r.d. € 48,65 - r.a. €  
50,68;

- Foglio 8, particella 4 - bosco alto - cl. U - are 03.64 - r.d. € 1,03 - r.a. €  
0,28;

- Foglio 8, particella 9 - fabb rurale - are 00.38 - senza redditi.

Con Ossequio.

Torino, 15 novembre 2022

Il Curatore

Dott. Dario Spadavecchia

