

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

Tribunale di Torino
Fallimento n. 145/2019
Giudice Delegato: dott.ssa Carlotta Pittaluga – Curatore: dott.ssa Giulia Bisanti

La curatela del fallimento in epigrafe, in conformità all'autorizzazione a vendere rilasciata dal Giudice Delegato della procedura, intende procedere alla vendita della quota pari al 100% delle seguenti unità immobiliari attraverso una procedura competitiva, ai sensi dell'art. 107 Legge Fallimentare, da svolgersi mediante gara telematica asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it.

LOTTO UNICO

In Comune di Chivasso, provincia di Torino, con accesso dal Corso Galileo Ferraris n. 137, ragioni di piena proprietà¹ di fabbricato di vecchia costruzione ad uso residenziale, magazzino e deposito, insistente su appezzamento di terreno identificato nella mappa del C.T. al n. 166 del Fg. 58, ente urbano della superficie catastale, quindi non misurata in loco, di are 24.74 (2.474 mq).

Il fabbricato si eleva ad un piano (II f.t.) oltre piano sottotetto e parte di cantinato, la cui composizione è la seguente:

- 1) al piano terra (I f.t.): locale magazzino, due ripostigli e due latrine – il tutto in pessime condizioni di conservazione, privo di manto di copertura e di parte di muratura perimetrale verso corte (sub. 1);
- 2) al piano terra (I f.t.): box in lamiera in pessime condizioni di conservazione (sub. 8);
- 3) al piano terra (I f.t.): due locali deposito in pessime condizioni di conservazione (sub. 9);
- 4) al piano terra (I f.t.): area a magazzino con struttura in traliccio metallico, priva di manto copertura, pavimentazioni e murature perimetrali verso corte comune (sub. 7);
- 5) al piano terra (I f.t.): porzione di fabbrica collabente priva di impianti, servizi e manto di copertura un tempo sorretta da struttura portante in ferro tuttora esistente (sub. 10);
- 6) al piano rialzato (I f.t.): alloggio composto da ingresso tre locali e servizio – in pessime condizioni di conservazione (sub. 2);
- 7) al piano rialzato (I f.t.): alloggio composto da ingresso, camera, tinello, cucinino e servizio – attualmente occupato da terzi ed in normali condizioni di conservazione (sub. 3);
- 8) al piano primo (II f.t.): alloggio composto da ingresso, due camere, cucina, ripostiglio e servizio – in mediocri condizioni di conservazione (sub. 4);
- 9) al piano primo (II f.t.): alloggio composto da ingresso, tre camere, cucina, ripostiglio e servizio – in mediocri condizioni di conservazione (sub. 5);

Attualmente le U.I. si trovano individuate e censite presso l'Ufficio del Territorio di Torino, nel distretto censuario del Comune di Chivasso, come segue:

A) **CATASTO FABBRICATI:**

- 1) Foglio 58, numero 166, sub. 1, C.so G. Ferraris 137/A, piano T, Categoria C/2, Classe 1, mq 515, rendita euro 1.254,37;
- 2) Foglio 58, numero 166, sub. 8, C.so G. Ferraris 137, piano T, Categoria C/2, Classe 2, mq 17, rendita euro 49,17;
- 3) Foglio 58, numero 166, sub. 9, C.so G. Ferraris 137, piano T, Categoria C/2, Classe 1, mq 56, rendita euro 123,95;
- 4) Foglio 58, numero 166, sub. 7, C.so G. Ferraris 137, piano T, Categoria C/1, Classe 1, mq 78, rendita euro 193,36;

¹ Di cui il 50% ricaduto nell'attivo fallimentare ed il restante 50% in forza di procura a vendere rilasciata dai comproprietari in data 3/9/2024 con atto a rogito notaio Roberto De Leo.

- 5) Foglio 58, numero 166, sub. 10, C.so G. Ferraris 137, piano T, Categoria F/2, unità collabente senza rendita;
- 6) Foglio 58, numero 166, sub. 2, C.so G. Ferraris 137/A, piano T, Categoria A/3, Classe 3, mq 58, vani 3,5, rendita euro 244,03;
- 7) Foglio 58, numero 166, sub. 3, C.so G. Ferraris 137/A, piano T, Categoria A/3, Classe 3, mq 71, vani 3,5, rendita euro 244,03;
- 8) Foglio 58, numero 166, sub. 4, C.so G. Ferraris 137/A, piano I, Categoria A/3, Classe 3, mq 91, vani 4,5, rendita euro 313,75;
- 9) Foglio 58, numero 166, sub. 5, C.so G. Ferraris 137/A, piano I, Categoria A/3, Classe 3, mq 91, vani 5, rendita euro 348,61;

Il tutto si trova posto, in corpo unico posto ed in senso orario partendo da Nord, con riferimento alla mappa Catasto Terreni, alle seguenti coerenze generali: mappali 167, 193, 687, 531 e 117 tutti del Fig. 58.

Si segnala la presenza di difformità edilizie, non ostative al trasferimento poiché non classificabili come totali od essenziali, meglio descritte nell'elaborato peritale di stima depositato in atti, invitando i soggetti interessati a prenderne compiuta visione e ad assumere tutte le ulteriori informazioni ritenute utili per la valutazione della convenienza all'acquisto del compendio immobiliare, fermo restando che in sede di atto di trasferimento verrà richiesto a Parte Aggiudicataria il rilascio di una dichiarazione in tal senso.

L'eventuale mantenimento delle difformità edilizie esistenti dovrà essere oggetto di valutazione da parte aggiudicataria o da professionista abilitato, dalla stessa parte incaricato, con riguardo alle norme di cui al D.P.R. 380/2001, interloquendo con l'ufficio tecnico preposto in punto all'iter amministrativo per questo da adottare.

Si segnala altresì che le U.I. non sono dotate di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e sono prive di Certificati di conformità (Di.CO.) o rispondenza (Di.Ri.) degli impianti ed anche in tal caso in sede di atto di trasferimento verrà richiesto a Parte Aggiudicataria il rilascio di una dichiarazione in tal senso.

Le U.I. verranno trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, 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 depositato presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Torino.

Si rende noto che la vendita ricomprende una quota di proprietà pro-indiviso pari ad $\frac{1}{2}$ non caduta nell'attivo del fallimento e che anche con riferimento a detta quota, così come per la quota pro-indiviso pari ad $\frac{1}{2}$ caduta nell'attivo fallimentare, ogni onere inerente la regolarizzazione delle U.I. è a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Con riferimento alla quota pro-indiviso del 50% in capo al fallimento si precisa che la 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, con specifico riferimento a detta quota pro-indiviso pari ad $\frac{1}{2}$ caduta nell'attivo fallimentare, la sopravvenienza di oneri di qualsiasi genere, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, 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.

La presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione delle condizioni tutte contenute nel presente bando di vendita.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Durante i sopralluoghi effettuati e dall'esame della documentazione della società fallita si è rilevato che gli immobili oggetto di vendita risultavano liberi e nella piena disponibilità dei proprietari ed occupati da alcuni arredi e suppellettili in pessimo stato di conservazione i quali, devono intendersi trasferiti con il complesso immobiliare, restando a carico della parte aggiudicataria l'onere di un loro eventuale sgombero e smaltimento.

L'unità immobiliare che è risultata occupata, a quanto afferma la proprietà, senza titolo, è quella sita al piano rialzato e posta alla destra del vano scala della palazzina residenziale, individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 58 n. 166 sub. 3.

CONDIZIONI DI VENDITA LOTTO UNICO

PREZZO BASE: € 168.300,00

OFFERTA MINIMA: € 126.225,00

AUMENTI MINIMI: € 10.000,00

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Termine per il deposito delle offerte telematiche **27/01/2025 h 12,00**.

Cauzione: 10% della somma offerta da versare su c/c IBAN IT 02 M 08833 01000 000130113969 – intestato a “Fallimento 145/2019 – Tribunale di Torino” – Causale: “versamento cauzione”.

Udienza di apertura delle buste il giorno **28/01/2025 alle ore 12,00**.

In caso di pluralità di offerte l'udienza della eventuale gara telematica avrà inizio il giorno **28/01/2025 alle ore 12,00, ovvero immediatamente dopo l'esame delle offerte telematiche e terminerà il giorno 31/01/2025 ovvero entro 3 (tre) giorni esatti dall'inizio della gara.**

In caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti alla scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di **3 (tre) minuti** decorrenti dall'ultima offerta, sino a che non vi saranno più offerte nel termine indicato.

Aggiudicazione provvisoria: **31/01/2025** al termine della gara.

Non saranno valide le offerte inferiori all'importo indicato come “offerta minima”.

Le offerte andranno presentate esclusivamente in via telematica (vedi paragrafi successivi), non saranno pertanto valide offerte cartacee.

CHI PUÒ PARTECIPARE. Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette “prima casa”. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale.

Società e altri enti: indicare denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, 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.

Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati

possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

L'offerta deve essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica. **Tale offerta dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.**

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata **entro le ore 12,00 del giorno 27/01/2025**. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo p.e.c. di trasmissione dell'offerta.

Contenuto dell'offerta

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 150 giorni dall'aggiudicazione definitiva), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione.

Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 150 giorni dall'aggiudicazione.

Versamento della cauzione

La cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (quest'ultimo non inferiore al 75% del prezzo base) deve essere versata tramite bonifico bancario su conto corrente bancario intestato a "Fallimento 145/2019 – Tribunale di Torino", presso la Banca Territori del Monviso Credito Cooperativo Italiano, causale "Versamento Cauzione" – IBAN: IT 02 M 08833 01000 000130113969.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine di presentazione delle offerte. Esso dovrà contenere la descrizione "Versamento cauzione". La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell'offerta.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Pagamento del bollo

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica. Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

Assistenza e informazioni

Per ricevere assistenza tecnica l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net o al call center al numero 02 800300.

MODALITA' DELLA VENDITA

Tra centottanta minuti e trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzato per effettuare l'offerta, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita (www.spazioaste.it) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. In caso di unica offerta si procederà ai sensi dell'art. 572 commi 2 e 3 c.p.c.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara che si svolgerà con modalità asincrona avrà inizio il giorno 28/01/2025 alle ore 12,00, ovvero immediatamente dopo l'esame delle offerte telematiche e terminerà il giorno 31/01/2025 entro 3 (tre) giorni esatti dall'inizio della gara; in caso di rilancio presentato nei tre minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di tre minuti decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione).

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e SMS. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in fase di gara, 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 dell'offerta.

Al termine della gara, l'aggiudicatario sarà identificato provvisoriamente come soggetto acquirente ed il Curatore darà corso a quanto previsto dall'art. 107 L.F., comunicando l'esito al miglior offerente, in forma scritta e/o PEC nonché presso il domicilio eletto dallo stesso, l'intervenuta o meno aggiudicazione definitiva in suo favore.

Gli effetti della gara potranno essere sospesi ai sensi dell'art. 107 quarto comma l.f. in caso di deposito presso lo studio del curatore da parte di qualunque soggetto interessato entro 10 (dieci) giorni dal deposito del relativo verbale in cancelleria, di un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo superiore almeno del 10% del prezzo di cessione determinato alla fine della gara; l'offerta deve essere cauzionata con il deposito di assegno circolare intestato al "Fallimento n. 145/2019 Tribunale Torino" di importo pari al 10% del prezzo offerto.

È fatta in ogni caso salva la facoltà del Giudice Delegato di sospendere gli effetti dell'aggiudicazione ovvero di impedire il perfezionamento della vendita ai sensi dell'art. 108 primo comma Legge Fallimentare. In tal caso l'offerta e l'aggiudicazione resteranno validi ed i termini per gli adempimenti di cui ai punti che precedono resteranno sospesi sino alla pronuncia di successivo provvedimento del Giudice Delegato che disponga in merito.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di 150 giorni, decorrente dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il medesimo IBAN già indicato per la cauzione o a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a Fallimento 145/2019 – Tribunale di Torino consegnato presso lo studio del Curatore.

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 Delegato potrà sospendere 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 curatore, 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 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato 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 e comunque entro il termine di 150 giorni decorrente dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, l'atto di vendita degli immobili verrà stipulato da Notaio designato dalla procedura. Tutte le competenze dovute al Notaio 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 GLI IMMOBILI

Gli immobili saranno visionabili previo appuntamento con il curatore e previa richiesta da inviare al seguente indirizzo e-mail: giulia_bisanti@libero.it o appuntamento telefonico al n. 011/4342333. La richiesta di visita dell'immobile potrà essere altresì effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'opzione "prenota visita immobile", con l'inserimento dei dati richiesti.

PUBBLICITA'

Il presente avviso verrà:

- pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- 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 della società fallita, dei suoi legali rappresentanti e/o del fallito) sul sito internet www.tribunale.torino.giustizia.it, www.asteimmobili.it, e www.astalegale.net in forma integrale e/o per estratto, unitamente a copia della relazione peritale, il tutto almeno 30 giorni prima della vendita.

Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

Torino, 15 novembre 2024

il curatore
dott.ssa Giulia Bisanti

