

TRIBUNALE DI TORINO
Fallimento n. 169/2020

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA

Giudice delegato Dott. Enrico Astuni
Curatore: Dott. Dario Spadavecchia

Si rende noto che il sottoscritto Dott. Dario Spadavecchia, con studio in Torino, Corso Tassoni n. 12, intende procedere alla raccolta di offerte di acquisto tramite procedura competitiva, ai sensi dell'art. 107, I° comma, L.F., giusta autorizzazione del Giudice Delegato in data 7 agosto 2024, per i seguenti lotti immobiliari:

LOTTO 1

Piena proprietà su vetusta e fatiscente entità immobiliare ad uso abitativo in Pigna (IM), Via Fossarel n° 29, articolata su tre distinti livelli (terreno, primo seminterrato e secondo seminterrato) in parte collegati con scale interne, censita al N.C.E.U. al Foglio 35, particella numero 115, subalterno 7, via Fossarel n. 29, piani S2-T, categoria A/5, classe 5, consistenza vani 4, superficie catastale totale metri quadrati 64 (totale escluse aree scoperte metri quadrati 62), rendita euro 70,24, ed in parte al N.C.T. al foglio 35, part. Numero 115, subalterno 3, porzione di fabbricato rurale senza superficie né reddito, e subalterno 6, porzione di fabbricato rurale senza superficie né reddito.

Lotto meglio descritto nell'elaborato peritale redatto in data 27 settembre 2023 dall'Ing. Marco Crepaldi.

Prezzo base: Euro 8.000,00

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000,00

LOTTO 2

Piena proprietà di unità abitativa e di autorimessa site in Moncalieri (TO) via Saluzzo n.ri 20-22-24, censite al N.C.E.U. del Comune di Moncalieri come segue:

- foglio 30, particella numero 178 subalterno 10, via Saluzzo n. 22, piano 1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 2.5 (già categoria A/4, classe 2, vani 4), superficie catastale totale metri quadrati 58, rendita euro 174,30;

- foglio 30, particella numero 316 subalterno 2, via Saluzzo n.ri 20-22-24, piano T, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 3, consistenza metri quadrati 15, superficie catastale metri quadrati 21, rendita euro 92,96.

Lotto come meglio descritto nell'elaborato peritale redatto in data 30 giugno 2022 dall'Ing. Marco Crepaldi.

Prezzo base: Euro 70.000,00

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 5.000,00

LOTTO 3

Diritto di proprietà per la quota di 3/4 in Vezza D'Alba (CN) Via Cuneo n. 30, su porzione di fabbricato e su locale ad uso autorimessa rispettivamente censiti al N.C.E.U. come segue:

a. foglio 12, particella 691, cat. A/4, vani 5.5, sup. catastale 116 mq - rendita € 85,22;

b. foglio 15, particella 1205, cat. C/6, mq 22, sup. catastale 26 mq - rendita € 40,90;

all'interno dello stesso lotto, diritto di proprietà per la quota di 1/2 su terreno in Vezza D'Alba (CN) censito al N.C.T. al foglio 15, particella 1044 di are 05.70, seminativo, classe 2, e particella 1045 di are 08.09, vigneto, classe 3.

Lotto come meglio descritto nel parere di congruità redatto dall'Ing. Marco Crepaldi in data 19 maggio 2024.

Prezzo base: Euro 12.980,00

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000,00

LOTTO 4

Diritto di proprietà per la quota di 1/2 su unità abitativa in comune di Olivetta San Michele (IM) - Fraz. S. Michele - Via Roma n. 11 censita al N.C.E.U. al foglio 15, particella 391, sub 4, cat. A/3, classe 1, vani 4, sup. catastale mq. 63 - rendita € 146,67.

Lotto come meglio descritto nel parere di congruità redatto dall'Ing. Marco Crepaldi in data 19 maggio 2024.

Prezzo base: Euro 7.020,00

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000,00

ACCERTAMENTI EDILIZIO-URBANISTICI E DIFFORMITA'

Le informazioni sulla descrizione dei lotti immobiliari, ivi compresa la loro regolarità/destinazione urbanistica, nel limite di quanto potuto verificare dal perito, potranno essere reperite nelle perizie di stima e nel parere di congruità redatti dal perito e pubblicati sui siti internet www.astalegale.net, che ogni interessato è tenuto a consultare in ogni sua parte e che formano parte integrante del presente avviso.

La vendita avviene in lotti, come sopra indicati, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come descritti nelle citate perizie di stima e nel citato parere di congruità, a corpo e non a misura.

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 e/o nel parere di congruità non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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.

In ogni caso 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.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12.00 del giorno 15 gennaio 2025** in busta chiusa, portante all'esterno l'indicazione della procedura (Fallimento n. 169/2020) e della data di apertura delle buste 16/01/2025).

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.

Sono ammesse offerte congiunte da parte di più soggetti, i quali in tal caso - a pena di esclusione - dovranno sottoscrivere tutti l'istanza di partecipazione e l'offerta economica e dovranno conferire soltanto ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da allegarsi in originale o in copia autenticata per la partecipazione alla gara. In caso di offerta congiunta i partecipanti saranno considerati obbligati solidali e potranno rendersi aggiudicatari provvisori pro quota del lotto, di talché i diritti messi in vendita verranno ripartiti tra di loro secondo un parametro di uguaglianza delle porzioni, ferma e impregiudicata la facoltà di fornire, in sede d'offerta, indicazioni diverse sulla misura di queste ultime nel rispetto del regime di comunione.

Resta fermo l'obbligo per gli offerenti in via congiunta di possedere i requisiti richiesti per la trasferibilità del lotto.

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 169/2020" 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 10% 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 all'eventuale gara di aggiudicazione i promissari acquirenti che abbiano già provveduto alla trasmissione di offerta debitamente cauzionata.

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 16 gennaio 2025 alle ore 15:00.**

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

Nel caso in cui non vengano presentate offerte sarà ordinata una nuova vendita.

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 speciale 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 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/o di altri titoli di prelazione 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.

In caso di impossibilità al perfezionamento della vendita l'aggiudicatario avrà diritto alla restituzione della cauzione e/o di qualsivoglia importo corrisposto in favore della procedura ma non potrà avanzare alcuna pretesa risarcitoria nei confronti del fallimento e/o del curatore.

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, compresa la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, 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 insistenti sui beni alla data del trasferimento, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento. 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, unitamente alla perizia in atti il tutto almeno 30 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

Per ulteriori informazioni sulle quote indivise di beni immobili oggetto di vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione o concordare i tempi dell'eventuale visita, contattare il Curatore ai numeri 0117410435 o 0117410436 o mediante richiesta scritta da inviarsi via fax al numero 0117776409 oppure via e-mail all'indirizzo fallimentare@studioiorispadavecchia.it.

Torino, li 25 novembre 2024

Il Curatore
Dott. Dario Spadavecchia

