

TRIBUNALE DI TORINO

Sezione VI Civile

Il Giudice Delegato

Vista l'istanza del Curatore del Fallimento n. 169/2020 di approvazione dell' integrazione del programma di liquidazione presentato, in carenza del comitato dei creditori;

preso atto della mancata formazione, ad oggi, del comitato dei creditori;

visti gli artt. 104-ter e 41, co. 4 l.f.;

ritenuto di condividere le linee programmatiche espresse dal Curatore, riservando ogni compiuta determinazione limitatamente alla sola parte di eventuali attività allo stato non compiutamente esaminate;

P.Q.M.

approva l'integrazione del programma di liquidazione in questione autorizzando altresì i singoli atti esecutivi del programma così come integrato .

Torino, 7 agosto 2024

Il Giudice Delegato

(dott.ssa Vittoria Nosengo)



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO
UFFICIO FALLIMENTARE

** ** *

FALLIMENTO: [REDACTED]

■

RUBRICA DI CANCELLERIA: N° 169/2020

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Vittoria Nosengo

CURATORE: Dott. Dario Spadavecchia

OGGETTO: Integrazione al programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F. e pedissequa istanza di autorizzazione ad indire procedura competitiva di raccolta offerte per la cessione di beni immobili e di quote indivise di beni immobili ex art. 107, I° comma, L.F..

Ill.mo Presidente,

Dott.ssa Vittoria Nosengo,

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

Con sentenza del 23 ottobre 2020, depositata in Cancelleria in data 9 novembre 2020, l'Ecc.mo Tribunale di Torino dichiarava il Fallimento della società [REDACTED],

avente come oggetto sociale la sabbiatura e la tranciatura di alluminio, e altresì il fallimento dei due soci illimitatamente responsabili, i sigg. [REDACTED].

Nell'attivo della procedura sono tra l'altro ricaduti beni immobili e quote indivise di beni immobili riferiti ai soggetti falliti in proprio [REDACTED].

[REDACTED].



In particolare, come già rappresentato nel corpo del programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F. approvato con provvedimento della S.V. Ill.ma in data 17 maggio 2021, la Sig.ra [REDACTED] risulta titolare della piena proprietà su "porzioni di casa" in Pigna (IM), Via Fossarel n° 29, censite al N.C.E.U. come segue:

- PORZIONE A): foglio 35, part. 115 sub 7, cat. A/5, vani 4, sup. catastale mq 64- Rendita Euro 70,24;
- PORZIONE B): foglio 35, part. 115 sub 3, porz. Rur. FP, senza reddito e sub. 6, porz. rur FP, senza reddito.

Il suddetto compendio immobiliare, in considerazione dello stato di degrado e abbandono, è stato valutato dal perito della procedura Ing. Marco Crepaldi in complessivi € 8.000,00, come da elaborato di stima depositato agli atti del fallimento redatto in data 27 settembre 2023.

Il Sig. [REDACTED] è titolare della piena proprietà di unità abitativa e di autorimessa nel Comune di Moncalieri (TO) via Saluzzo n.ri 20-22-24 censite al N.C.E.U. foglio 30, particella 178, sub. 10, cat A/3, vani 2.5, sup. catastale mq 58 - Rendita € 174,30 e particella 316, sub. 2, cat. C/6, mq 15, sup. catastale mq 21 - Rendita 92,96.

Detto compendio immobiliare è stato valutato dal perito della procedura in complessivi € 70.000,00, come da elaborato di stima depositato agli atti del fallimento redatto in data 30 giugno 2022.

Nella massa attiva del Sig. [REDACTED] sono, inoltre, ricadute le seguenti quote indivise di beni immobili:

1. 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. foglio 15, particella 391, sub 4, cat. A/3, classe 1, vani 4, sup. catastale mq. 63 - rendita € 146,67;

2. 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;
3. 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, e particella 1045 di are 08.09, vigneto.

Dalle verifiche inizialmente effettuate dal perito della procedura Ing. Marco Crepaldi relativamente alle quote di proprietà degli immobili siti in Vezza D'Alba (immobili punto 2. e punto 3.) è emerso che il Sig. [REDACTED] non avrebbe provveduto prima della declaratoria fallimentare ad alcuna trascrizione tacita o espressa dell'eredità paterna sicché, in assenza di continuità delle trascrizioni, le quote di comproprietà di immobili in Vezza D'Alba (CN) astrattamente ricadute nella massa personale del Sig. [REDACTED] alla data della declaratoria fallimentare risulterebbero così composte:

- quota di proprietà pari a 1/4 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.

Considerato, tuttavia, che dalle ulteriori ricerche effettuate dal perito presso la Conservatoria dei R.R.II. di Pordenone è emerso che, pur non risultando accettazioni tacite o espresse di eredità, il Sig. [REDACTED] e il fratello alienarono a terzi con atto di compravendita avanti il Notaio Dott. Sioni Luca, trascritto il 25.02.2000 ai numeri 2729/1996, le entità immobiliari a loro devolute in forza di trascrizione n.ri 264/214 del 09/01/1995 della dichiarazione di successione in morte del padre [REDACTED] ed in forza della trascrizione n.ri 7412/5600 del 21.06.1997 della dichiarazione di successione in morte della madre [REDACTED], parrebbero sussistere i supposti per ritenere che l'odierno fallito, [REDACTED], abbia compiuto atti che comportano la volontà di accettare precedenti alla dichiarazione di fallimento.

In proposito, lo scrivente curatore ha ritenuto opportuno richiedere specifico parere al Notaio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] inoltrando all'attenzione del medesimo tutta la documentazione disponibile.

In data 29 gennaio 2024 il [REDACTED] ha comunicato che la Conservatoria di Alba ha espresso parere positivo alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità sulla base dell'atto di compravendita sottoscritto avanti il Notaio [REDACTED] trascritto il 25.02.2000 ai numeri 2729/1996.



Michele (IM) - Fraz. S. Michele - Via Roma n. 11; il corrispettivo proposto ammonta ad € 7.020,00#.

Le suddette proposte di acquisto sono state rimesse al parere del perito della procedura, Ing. Marco Crepaldi.

In data 19 maggio 2024 l'Ing. Crepaldi ha rappresentato che il più probabile valore di mercato della quota di 3/4 sulla porzione di fabbricato e sul locale ad uso autorimessa siti in Vezza D'Alba (CN), Via Cuneo n. 30, e della quota di 1/2 sul terreno in Vezza D'Alba (CN) sarebbe pari ad € 14.700,00#; in riferimento, invece, alla quota di 1/2 sull'unità abitativa sita in Olivetta San Michele (IM) - Fraz. S. Michele - Via Roma n. 11, il perito della procedura ha indicato un probabile valore di mercato pari ad € 7.300,00#.

Stante il lieve scostamento tra le proposte di acquisto pervenute all'attenzione del Fallimento e le valutazioni di cui sopra, il perito della procedura le ha giudicate entrambe congrue e meritevoli di attenzione.

Alla luce del parere di congruità rilasciato dall'Ing. Marco Crepaldi in data 19 maggio 2024 e del parere positivo della Conservatoria di Alba alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità sulla base dell'atto di compravendita sottoscritto avanti il Notaio [REDACTED] trascritto il 25.02.2000 ai numeri 2729/1996, lo scrivente curatore ha chiesto ai Sig.ri [REDACTED] di formalizzare apposita offerta irrevocabile di acquisto cauzionata per almeno il 10% del corrispettivo offerto.

In data 10 luglio 2024 la Sig.ra [REDACTED] ha, quindi, formalizzato l'offerta irrevocabile di acquisto delle quote indivise di beni immobili site in



Vezza d'Alba (CN) per il prezzo di € 12.980,00, cauzionando la proposta per [REDACTED] a mezzo bonifico sul conto corrente intestato al fallimento.

In pari data, inoltre, i Signori [REDACTED] hanno formalizzato l'offerta irrevocabile di acquisto della quota di proprietà indivisa dell'immobile in Olivetta San Michele (IM) per il prezzo di € 7.020,00, cauzionando la proposta per [REDACTED].

Quanto sopra esposto, il sottoscritto curatore riterrebbe opportuno per il ceto creditorio procedere alla vendita dei beni immobili e delle quote indivise di beni immobili pervenuti all'attivo del fallimento, secondo i dettami di cui all'art. 107, I° comma, L.F., ponendo quale prezzo base delle quote indivise di beni immobili in Vezza d'Alba (CN) il corrispettivo offerto dalla Sig.ra [REDACTED], per complessivi € 12.980,00, e ponendo quale prezzo base della quota di beni immobili in Olivetta San Michele (IM) il corrispettivo offerto dai [REDACTED], pari ad € 7.020,00; il tutto con le seguenti modalità:

- a) Vendita dei beni immobili e delle quote indivise di beni immobili pervenuti all'attivo del fallimento in numero quattro lotti distinti, così composti:

LOTTO 1 - piena proprietà su "porzioni di casa" in Pigna (IM), Via Fossarel n° 29, censite al N.C.E.U. come segue:

- PORZIONE A): 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;

- PORZIONE B): 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;

come meglio descritte nell'elaborato peritale redatto dall'Ing. Marco Crepaldi, al prezzo base di € 8.000,00;

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;

come meglio descritte nell'elaborato peritale redatto dall'Ing. Marco Crepaldi, al prezzo base di € 70.000,00;

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, e particella 1045 di are 08.09, vigneto;

come descritti nel parere di congruità redatto dall'Ing. Marco Crepaldi in data 19 maggio 2024, al prezzo base di € 12.980,00;

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. foglio 15, particella 391, sub 4, cat. A/3, classe 1, vani 4, sup. catastale mq. 63 - rendita € 146,67; come descritta nel parere di congruità redatto dall'Ing. Marco Crepaldi in data 19 maggio 2024, al prezzo base di € 7.020,00.

- b) Le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno precedente all'apertura delle buste che avverrà in sede di udienza appositamente fissata dal curatore;
- c) Le offerte dovranno contenere l'indicazione del prezzo offerto ed ogni elemento utile per la valutazione dell'offerta;
- d) Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati dovranno far pervenire entro le ore 12.00 del giorno precedente l'udienza per l'apertura delle buste:
 1. Offerta in busta chiusa cauzionata del 10% del prezzo



offerto con assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento 169/2020";

2. Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche;

4. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;

5. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre, andrà allegato nella busta il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

6. In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);

7. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

8. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario



dovrà essere allegato nella busta il permesso di soggiorno in corso di validità;

9. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al prezzo base indicato nell'avviso di vendita.

- e) L'apertura delle buste avverrà in sede udienza appositamente fissata dal curatore. In caso di pluralità di offerente valide si darà luogo alla gara tra gli offerenti CHE VI INTENDONO PARTECIPARE.
- f) Terminata la gara il curatore, previo espletamento degli incombeni di cui all'art. 107, comma 5°, L.F, darà atto dell'aggiudicazione definitiva.
- g) 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, al momento della stipula dell'atto di compravendita, da effettuarsi entro e non oltre 120 giorni dalla data di ricevimento dell'accettazione della sua offerta da parte del fallimento presso lo studio notarile indicato dalla procedura fallimentare.
- h) 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.

- i) La vendita verrà pubblicizzata mediante inserzione di avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>, nonché sui siti internet www.astalegale.net, il tutto almeno trenta giorni prima del termine per il deposito delle offerte.

Quanto sopra premesso, lo scrivente rispettosamente

CHIEDE

Che la S.V. Ill.ma voglia autorizzare lo scrivente curatore ad indire procedura competitiva di vendita ex art. 107, I° comma, L.F. per la cessione dei beni immobili e delle quote indivise immobiliari pervenute all'attivo del fallimento alle condizioni e secondo le modalità descritte nel corpo della presente istanza.

Che la S.V. Ill.ma, qualora ritenuto sussisterne le condizioni di legge, voglia altresì autorizzare, ai fini del perfezionamento della vendita dei lotti 3 e 4, la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità paterna in sede di rogito notarile di trasferimento.

Con Ossequio.

Torino, 23 luglio 2024

Il Curatore

Dott. Dario Spadavecchia

