

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

**SEZIONE FALLIMENTI**

**Procedura di Liquidazione dei beni ex art.14 quinquies L.3/2012 N.**

**21358/2020**

**Giudice Delegato:** Pres. Dott.sa Vittoria Nosengo

**Liquidatore:** Dott. Massimo Barberis

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI  
TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA**

Il Dott. Massimo Barberis, Liquidatore della Procedura di Liquidazione dei beni ex art.14 quinquies L.3/2012 N. 21358/2020

- Dato atto dell'omologa e apertura della procedura di liquidazione familiare dei sigg.ri XXXXX e XXXXX in data 10/11/2021;
- dato atto della redazione di perizia valutativa da parte del perito incaricato, Geom.Patrizia Addesa, relativamente all'immobile di Via Giuseppe Garibaldi n°10, Torino;
- dato atto del programma di liquidazione ex art. 104-ter L.F. redatto dal sottoscritto Liquidatore e approvato dagli organi della procedura in ordine all'effettuazione delle vendite degli immobili dei soggetti istanti, come di seguito descritti, tramite procedura competitiva ex artt.107 e 108 L.F.;

**DISPONE LA VENDITA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA**

che si terrà il giorno **25 febbraio 2025, udienza di apertura delle buste ed eventuale gara alle ore 17.00,** presso il proprio studio in Torino via Morghen n°34, della seguente unità immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui si

trova, a corpo e non a misura, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, composte da:

### **Lotto Unico**

**Quota di 1/6** della piena proprietà del seguente immobile sito in Torino, Via Giuseppe Garibaldi n°10 e precisamente:

- al piano quarto (5° f.t.) della scala destra, **alloggio** attualmente composto da un ingresso, una camera, un piccolo soggiorno, altra camera funzionante da passaggio per la cucina e piccolo servizio igienico direttamente collegato alla cucina;
- al piano interrato della stessa scala destra, **cantina** pertinenziale.

### **Dati catastali**

Gli immobili risultano identificati al Catasto fabbricati del Comune di Torino (TO) come segue:

Foglio 1245, Particella 140, Sub 44, Zona Cens.1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Via Garibaldi Giuseppe n.10 piano: S1-4, Superficie Catastale mq 63,00, Totale escluse aree scoperte mq 60,00, Rendita Euro 464,81. L'unità deriva dalla variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 21.10.2005 n. 104196.1/2005 protocollo n. TO0429802 seguita dalla rettifica dei dati di censimento del 05.01.2006 n. 785.1/2006 protocollo n. TO0004417 con cui è stata modificata la classe dalla 2° alla 3° ed il numero di vani da 4,5 a 5.

Il bene deriva dalla soppressione del Foglio 210 n. 167 sub. 44 eseguita per l'allineamento delle mappe con la variazione d'ufficio del 05.07.2005 n. 79772.30/2005 protocollo n. TO0283905.

Il Foglio 210 n. 167 sub. 44 è stato censito prima della meccanizzazione dell'impianto catastale (30.06.1987) ed è stato poi variato il 29.10.1977 con la pratica n. 4943.1/1977 per giusto abbinamento della cantina.

### **Coerenze**

Il mappale di cui sopra è posto alle seguenti coerenze:

**Alloggio:** cortile, altro cortile, condominio Via Palazzo di Città;

**Cantina:** corridoio cantine, proprietà XXX ved. XXX e corridoio.

### **Provenienza**

Vedasi dettaglio esposto in perizia.

### **Situazione edilizia, regolarità**

Dall'esame della cronistoria catastale, dalle informazioni assunte in loco e dalle verifiche compiute il perito riferisce che l'alloggio è stato sicuramente oggetto di una modifica inerente l'accorporo all'interno dell'ex latrina esterna su ballatoio. Tale intervento, come riferito dalla Sig.XXXXX, ha interessato anche l'unità limitrofa di proprietà di terzi e la variazione del 21.10.2005 è stata presentata al fine di regolarizzare l'attuale consistenza compresa quella relativa al servizio igienico. Detta variazione è stata però presentata presso il Competente Catasto e non è stata preceduta o susseguita da relativa pratica di sanatoria edilizia. Lo stato attuale non potrà essere regolarizzato poiché il servizio igienico è direttamente collegato alla cucina in violazione alle norme igienico-sanitarie. Per poter regolarizzare il bene sarà quindi, necessario rimodulare la distribuzione interna eseguendo verosimilmente lo spostamento dell'attuale cucina e/o del servizio igienico affinché sia possibile dotare quest'ultimo di apposito disimpegno.

La sanatoria sarà altresì possibile previa accertamento della titolarità effettiva dell'ex latrina originariamente esterna e con accesso dal ballatoio.

Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia estimativa allegata al presente avviso.

### **Stato di occupazione**

L'immobile è attualmente occupato da altro comproprietario che vi dimora con diritto di abitazione ex art.540 c.c..

### **Regolamento di condominio**

Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio NICOLA del 21.10.1924 registrato a Rivoli l'08.11.1924 al n. 587.

All'unità competono 11/1000 quale quota di comproprietà delle parti comuni e compartecipazione alle spese generali, così come indicato nelle tabelle allegate all'atto di divisione a rogito Notaio Emilio TURBIL del 25.08.1948 registrato a Torino l'08.09.1948 al n. 3195.

Si rimanda a quanto indicato nel Regolamento di condominio che deve qui intendersi integralmente riportato e facente parte integrante del presente documento e della perizia in atti della procedura e all'osservanza di quanto in

esso indicato, con espresso riferimento al titolo di provenienza in favore degli istanti e ai precedenti titoli di provenienza.

### **Trascrizioni ed iscrizioni**

Sul bene risultano, come da perizia di stima e successiva trascrizione le seguenti iscrizioni/pignoramenti:

- **trascrizione** n.ri 928-1414 dell'11.01.2007 in favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (sede Roma – c.f. 80151690379) contro XXXXX e XXXXX. L'immobile ove posto il bene in esame – denominato "Palazzo sito in Via Garibaldi n. 10" - con il D.M. 02.12.2005 è quindi stato sottoposto a vincolo di tutela ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 22.01.2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio". Il vincolo è efficace nei confronti di ogni successivo proprietario.
- **Decreto di apertura procedura di liquidazione del patrimonio**, trascritto il 16/12/2021 ai nn. RG 54527 RP 40171 a favore della massa dei creditori di XXXXX + XXXXX.

Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia estimativa allegata al presente avviso.

### **Oneri fiscali**

La vendita è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale nelle misure di legge, salvo variazioni di legge che intervengano medio tempore.

\*\*\*\*\*

### **Avvertenze:**

- Gli enti immobiliari oggetto della presente procedura sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, edilizio ed amministrativo in cui si trovano, senza garanzie per vizi, irregolarità e per inosservanza di norme edilizie e/o urbanistiche, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive (sia apparenti che non apparenti), come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, annessi e connessi, il tutto come visto e piaciuto, sotto l'osservanza del titolo di

provenienza e con particolare riferimento a quanto evidenziato nelle perizie di stima in cui sono integralmente esposti i dati relativi alle unità immobiliari oggetto della presente procedura in atti e redatte dai periti, che espressamente vengono richiamate in ogni loro parte, alle quali si rimanda per completezza, da intendersi qui integralmente riportate e facenti parte del presente documento.

- In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti di legge, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

- Si precisa che ai sensi dell'art. 63, quarto comma, delle disposizioni attuative del codice civile (R.D. 30 marzo 1942, n.318), come sostituito dall'art. 18, co. 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, l'aggiudicatario, subentrante nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento delle spese condominiali, consorziali e simili, relative all'anno in corso e a quello precedente.

\*\*\*\*\*

**Il prezzo base è stabilito come di seguito esposto:**

- **Lotto Unico: 7.000,00** (settemila/00 euro) oltre oneri fiscali di legge.

La vendita avverrà mediante gara informale da esperirsi innanzi al liquidatore in Torino, Via Morghen n.34.

Chiunque intenda fare offerta deve presentare, presso lo studio del liquidatore Dott.Massimo Barberis in Torino, Via Morghen n.34 (nei giorni non festivi, da lunedì a venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 18,00 - telefono 011/7764280, fax 011/7768956) **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 24 febbraio 2025,** offerta in busta chiusa recante all'esterno, solo l'indicazione della data fissata per l'apertura delle buste ed il nome del liquidatore. L'ufficio di quest'ultimo provvederà ad annotare, previa identificazione, il nome di colui che materialmente deposita la busta.

Nel caso in cui il termine di deposito delle offerte cada in un giorno festivo o nella giornata di sabato, il termine di presentazione delle offerte scadrà entro le

ore 12,00 del primo giorno non festivo anteriore alla scadenza originaria.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

**Indicare nell'offerta:**

- il lotto che si intende acquistare (compresi i dati identificativi del bene, indirizzo e dati catastali, nonché il numero della procedura);
- il prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita;
- i termini e le modalità di pagamento del prezzo offerto (termine di pagamento non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione) ed ogni altro elemento eventualmente utile ai fini della valutazione della convenienza dell'offerta.

**L'offerta di acquisto** dovrà essere sottoscritta personalmente dall'offerente, o dal procuratore legale, o dal legale rappresentante, con allegata marca da bollo da euro 16,00.

**L'offerta di acquisto** dovrà altresì contenere la dichiarazione con la quale si conferma di aver preso visione degli atti relativi alla vendita (perizia di stima ed eventuali integrazioni, avviso di vendita ed allegati) e di accettare e rispettare tutte le condizioni e termini contenute nel presente avviso di vendita.

**Allegare all'offerta** (inseriti nella busta): **cauzione** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto da corrispondere tramite **assegno circolare non trasferibile** intestato a **“Procedura n.21358/2020 Tribunale di Torino”**.

Non saranno ritenute valide offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a giorni centoventi (120) dall'aggiudicazione.

L'apertura delle buste e l'esame delle offerte presentate si terrà il giorno **25 febbraio 2025 alle ore 17,00** presso lo studio del liquidatore Dott.Massimo Barberis in Torino, Via Morghen n.34.

Dopo l'apertura delle buste, in caso di pluralità di offerenti, verrà disposta una gara in forma orale, con modalità e condizioni (aumenti minimi, tempo massimo tra un'offerta e l'altra, criteri di scelta dell'offerta nel caso di offerte di pari importo e quant'altro necessario ed opportuno) che verranno contestualmente

determinate dal liquidatore, riservata agli offerenti presenti la cui offerta è risultata valida e con prezzo base pari alla migliore offerta pervenuta.

In ogni caso il liquidatore avrà facoltà di:

- respingere pregiudizialmente le offerte prive di uno o più elementi indicati precedentemente;
- risolvere seduta stante eventuali questioni che dovessero insorgere durante l'asta tra la Procedura ed uno o più offerenti o tra gli stessi offerenti avente ad oggetto l'asta e le sue modalità e condizioni.

Le somme depositate a titolo di cauzione dagli offerenti non prescelti quali contraenti verranno restituite all'esito della gara. Quelle versate a titolo di cauzione dall'offerente che verrà scelto come contraente verranno trattenute ed imputate in conto prezzo di vendita.

La cauzione non verrà restituita e verrà acquisita dalla Procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento del maggiore danno, per il caso in cui l'offerente, scelto come contraente definitivo, non procedesse all'acquisto e, comunque, risultasse inadempiente agli impegni indicati nell'offerta e nell'avviso di vendita. In caso in cui la vendita non abbia avuto luogo per qualsiasi motivo il liquidatore provvederà a disporre una nuova vendita.

## **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

### **CHI PUÒ PARTECIPARE.**

Chiunque, eccetto il fallito, può partecipare alla vendita. L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente o dagli offerenti o da persona munita della legale rappresentanza della società (o altro ente).

**Persone fisiche:** indicare cognome e nome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale se coniugato (comunione o separazione dei beni, allegando inoltre il relativo atto di matrimonio, con la precisazione che nella ipotesi di comunione legale dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), residenza, recapito telefonico dell'offerente o degli offerenti e indirizzo di posta elettronica.

Allegare all'offerta: copia della carta di identità (o altro documento di

riconoscimento) in corso di validità e del tesserino di codice fiscale.

**Società e altri enti:** indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente conferente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle imprese (se posseduto), codice fiscale, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica.

Allegare all'offerta, copia della carta di identità in corso di validità del legale rappresentante, copia aggiornata (massimo tre mesi) dell'atto costitutivo, o certificato camerale rilasciato in data non anteriore a mesi tre, o altro documento equivalente, da cui risulti l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

Non è possibile fare l'offerta in busta chiusa mediante procuratore generale o speciale.

E' possibile dare mandato speciale, per atto notarile, o per scrittura privata autenticata nelle firme avanti a notaio, per partecipare alla gara sull'offerta più alta nella vendita senza incanto.

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

## **DOPO L'AGGIUDICAZIONE**

### **VERSAMENTO DEL PREZZO E STIPULAZIONE ATTO**

#### **COMPRAVENDITA**

Il prezzo, dedotta la cauzione versata e comprensivo degli oneri tributari di trasferimento e di qualsiasi ulteriore onere e spesa inerente e conseguente al trasferimento, sarà a carico dell'acquirente e dovrà essere versato entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva mediante assegni circolari non trasferibili ovvero bonifici bancari intestati alla procedura per il prezzo di vendita ed al Notaio rogante per le spese, oneri e imposte di trasferimento (secondo le disposizioni che verranno impartite dalla procedura).

Il contratto di compravendita **dovrà essere stipulato** entro 60 (sessanta) giorni successivi al versamento del prezzo di aggiudicazione definitiva e delle relative spese per il trasferimento con atto pubblico a rogito **del Notaio in Torino** il cui

nominativo viene scelto dal sottoscritto liquidatore nella persona del Notaio dott. Gianluca Eleuteri con studio in Torino in Corso Tassoni n.37.

### **Spese a carico dell'aggiudicatario**

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e imposte (imposte di registro o iva se dovuta, ipotecarie e catastali, volture, etc.) per il trasferimento e tutte le spese, imposte, diritti, e bolli, per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni di pregiudizio, dovute a norma di legge, nonché della parcella dovuta al Notaio per l'espletamento delle pratiche di cui al presente punto.

Il conguaglio definitivo delle spese per il trasferimento e per la cancellazione delle formalità gravanti sugli immobili aggiudicati nella presente procedura dovute a norma di legge, avverrà unicamente in seguito alla liquidazione da parte da parte delle autorità competenti e all'avvenuto versamento delle imposte e delle spese dovute a norma di legge.

Le formalità di trasferimento e le formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni in pregiudizio saranno obbligatoriamente svolte dal Notaio rogante l'atto di trasferimento.

**NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione in quanto la procedura non ha affidato alcun incarico di mediazione o gestione della vendita a terzi.**

**Perizia, planimetria e fotografie degli immobili oggetto della presente procedura sono visibili sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) e [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it).**

### **VISITE ED INFORMAZIONI**

Per concordare i tempi dell'eventuale visita e informazioni di carattere tecnico contattare il liquidatore dott. Massimo Barberis (studio in Torino, Via Morghen n.34, Tel. 011/7764280-Fax 011/7768956, mail: [barberis@studiocbg.it](mailto:barberis@studiocbg.it)).

### **PUBBLICITÀ**

Un estratto del presente bando di vendita (omesse generalità della persona fisica istante la procedura) sia:

(a) pubblicato come per legge sul Portale Delle Vendite Pubbliche accessibile agli indirizzi

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>,

<https://venditepubbliche.giustizia.it>,

<https://pvp.giustizia.it>;

(b) inserito, come da Programma di Liquidazione sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) e [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it)., unitamente a copia della relazione peritale, almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

Torino, 03/12/2024

Il liquidatore  
Dott.Massimo Barberis