

TRIBUNALE DI TORINO

AVVISO EX ART. 107 LEGGE FALLIMENTARE DI VENDITA BENE

IMMOBILE

Il curatore del Fallimento n. 268/2016 a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato Dott.ssa Maurizia Giusta

AVVISA

che il giorno **25 Febbraio 2025** alle ore **15,30** presso lo studio Notarile Paolo Maria Smirne in Torino, Corso Montevecchio n. 48, procederà a dare corso alla procedura competitiva (ex art. 107 comma 1 Legge Fallimentare) per l'individuazione di offerte di acquisto del seguente bene immobile di proprietà del:

- "Fallimento n. 268/2016 - Tribunale di Torino", con sede in Torino (TO), Via Lamarmora numero 18, avente il seguente numero di codice fiscale e di iscrizione al Registro delle Imprese di Torino: 08406020019, R.E.A. numero 969993;

**In Torino, via Umberto Balestreri n.ri 5-7-9 angolo via Catanzaro n. 18/A nel Condominio denominato "La Croisette" con ingresso da via Umberto Balestreri n. 9, scala "C":**

- al piano quarto (5° fuori terra): alloggio composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, due bagni, terrazzo e balcone, il tutto meglio distinto con la sigla F4 nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio;

**Lotto 18B**

censito al Catasto Urbano del Comune censuario di Torino, come segue:

- alloggio F4

- Foglio 1081 numero 178 subalterno 66, via Balestreri Umberto n.

9, piano 4, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale totale metri quadrati 76, superficie catastale escluse aree scoperte metri quadrati 68, rendita catastale € 630,08.

Il tutto come meglio dettagliatamente descritto nella Perizia redatta dall'Arch. Guido Fugiglando, su incarico del Curatore.

### **- PROVENIENZA**

L'edificio in cui sono compresi gli enti immobiliari in oggetto è stato realizzato su terreni in cui insistevano fabbricati successivamente demoliti che pervennero alla società XXXXX XXX in virtù di atto di tre differenti atti, e più precisamente:

- atto di acquisto dal signor XX XXXXX XXXX XXXXXXXX effettuato con rogito dottor XXXXXXXX XXXXXXXX, notaio in Torino, in data 02/04/2008, repertorio 58168/31853 registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 3 il 18/04/2008 al numero 7073 serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 21/04/2008 ai numeri 17502/11715;

- atto di acquisto dai signori XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX effettuato con rogito dottor XXXXXXXX XXXXXXXX, notaio in Torino, in data 29/09/2008, repertorio 59595/32974 registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 3 il 20/10/2008 al numero 17729 serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 24/10/2008 ai numeri 44789/29622;

- atto di acquisto dai signori XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX e la società "XXXXXXX

XXXXXXXX” effettuato con rogito dottor XXXXXXXX XXXXXXXX, notaio in Torino, in data 21/10/2008, repertorio 59774/33107 registrato all’Agenzia delle Entrate di Torino 3 il 24/10/2008 al numero 18081 serie 1T e trascritto all’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 27/10/2008 ai numeri 44983/29786.

**- DESCRIZIONE DEGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VENDITA**

La suddetta elencazione è fatta a puro titolo esemplificativo e non comporta alcuna responsabilità per la procedura nel caso che risulti incompleta e/o non esatta.

**- descrizione dell'alloggio**

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti.

I pavimenti dell’alloggio sono in piastrelle ceramiche.

I bagni hanno pareti rivestite per un’altezza di circa cm 240 con piastrelle ceramiche, la restante porzione ed il soffitto con intonaco tinteggiato.

L’angolo cottura parte con piastrelle ceramiche e restante porzione con intonaco tinteggiato.

Le pareti ed i soffitti di tutti gli altri locali sono con intonaco tinteggiato.

I locali hanno zoccolini in ceramica.

I davanzali interni sono in marmo.

Si dà atto che i locali risultano privi delle porte.

I bagni sono dotati dei seguenti apparecchi sanitari:

- bagno principale: lavabo, doccia, bidet e w.c.

- bagno secondario: lavabo e w.c.

La parte promissaria ha dotato l'alloggio di impianto di antifurto.

**- stato manutentivo e di conservazione**

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'alloggio può definirsi buono.

**- grado di completamento**

Il grado di finitura è da considerarsi buono, anche se risultano mancanti tutte le porte.

**- attestato di prestazione energetica**

L'alloggio in oggetto è dotato di attestato di prestazione energetica numero 2016 200218 0024 ricevuto in data 09/05/2016 dal S.I.C.E.E. (Sistema Informativo Certificazione Energetica Edifici), e risulta classificato nella classe energetica "E".

**- assenza del certificato di agibilità**

E' stata presentata, dalla società ancora in bonis, istanza per il rilascio del Certificato di Agibilità ai sensi del D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e s.m.i., in data 21/12/2012 protocollo 2012-2-24196.

Detto Certificato di Agibilità ad oggi non risulta rilasciato, in quanto l'istanza è stata dichiarata improcedibile per incompletezza della documentazione.

La documentazione mancante risulta essere indicata nella lettera del Comune di Torino allegato 50, e più precisamente:

- dichiarazioni di conformità degli impianti completa degli allegati obbligatori indicati nella stessa, redatta dalle imprese installatrici ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37, relativamente agli impianti elettrico, termico, climatizzazione/condizionamento, idrico-sanitario, gas metano, ascensore;

- documentazione relativa al rispetto delle norme sull'inquinamento acustico, e più precisamente Relazione Conclusiva di rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici di cui all'articolo 25 comma 2 del Regolamento per la tutela dall'inquinamento acustico (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 6/3/2006 n. mecc. 2005-12129/126, in vigore dal 19/6/2006), come previsto dall'articolo 26 comma 2 dello stesso Regolamento.

La suddetta documentazione integrativa non risulta essere stata consegnata al Curatore e la sua eventuale predisposizione sarà onere della parte che risulterà acquirente.

Inoltre è stata presentata la Comunicazione Inizio Lavori protocollo 2015 – 20-13289 in data 17/07/2015 relativa alla sola unità immobiliare alloggio A1 del primo piano scala A civico numero 5 della via Balestreri per modifiche interne.

**- SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI ENTI IMMOBILIARI**  
**OGGETTO DELLA VENDITA**

La superficie commerciale indicativa degli enti immobiliari in oggetto è la seguente:

- alloggio F4

alloggio	mq	69,00
----------	----	-------

balconi mq (29,00 x 0,25) mq 7,25

totale mq 76,25

arrotondabile a mq 76,00

### **- STATO LOCATIVO**

Gli enti immobiliari in oggetto sono da considerarsi liberi in quanto si trovano nella disponibilità della società fallita.

### **- ASSENZA DI GARANZIE**

Gli enti immobiliari sono venduti, come evidenziato nella perizia dell'Arch. Fugiglando, a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, edilizio, locativo o di occupazione ed amministrativo in cui attualmente si trovano (ivi inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, lo stato di costruzione del compendio immobiliare e degli immobili, lo stato delle opere effettuate e da effettuarsi per il completamento del compendio immobiliare e delle unità immobiliari, gli oneri di urbanizzazione eventualmente ancora gravanti sul compendio immobiliare e/o sulle unità immobiliari, la mancata esecuzione a regola d'arte delle unità immobiliari in oggetto e del compendio immobiliare, l'eventuale mancanza di qualità e/o rispondenza a norme di legge delle opere e degli impianti eseguiti e la mancanza delle relative certificazioni, l'assenza del certificato di agibilità), senza garanzie relativamente ad eventuali vizi, anche occulti, e/o per inosservanza o non rispondenza a norme edilizie, amministrative ed urbanistiche, o per assenza del certificato di agibilità, come posseduto dalla società proprietaria e dai suoi danti causa, 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 con la clausola del "visto e piaciuto", sotto

l'osservanza dei citati titoli di provenienza e di tutti gli atti in essi richiamati. Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima dell'arch. geom. Guido Fugiglando depositata in Cancelleria, che espressamente viene richiamata in ogni sua parte.

Le unità immobiliari vengono venduti nello stato di fatto anche ambientale e di diritto in cui si trova secondo la clausola del c.d. "visto e piaciuto, rimossa ogni eccezione". La parte venditrice è pertanto esonerata dalla garanzia per vizi e/o da qualsivoglia responsabilità e/o onere, e con rinuncia espressa da parte dell'offerente a far valere nei confronti della venditrice qualsivoglia eccezione e/o richiesta e/o pretesa economica in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o inidoneità a qualunque causa dovuti (anche sotto il profilo della normativa in materia di sicurezza ed ambientale, anche quanto alla presenza di eventuali sostanze inquinanti e/o amianto) e/o consistenza e/o sussistenza dei beni in oggetto, ad eventuali differenze di misura, rispetto alla planimetria e alla risultanze catastali, nonché a far valere un eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo dovuto e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione e/o all'invalidità parziale e/o integrale della vendita. La società cedente è esonerata dalla garanzia per vizi e per mancanza di qualità dei beni in oggetto, intendendosi la parte venditrice liberata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo e, conseguentemente, restando esclusi i rimedi di cui all'articolo 1482 c.c., nonché la risoluzione e la riduzione di cui all'art. 1489 c.c.. In particolare, parte offerente prende atto ed accetta il fatto che la parte venditrice, stante la natura di vendita coattiva della presente, non presta alcuna garanzia nemmeno per le dichiarazioni rese nel presente avviso né per quanto contenuto nelle perizie, restando confermato il carattere aleatorio della

vendita, con onere di due diligence in capo alla parte acquirente e con monetizzazione nel prezzo offerto di ogni eventuale vizio, mancanza di qualità e simili.

**- PREZZO BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA**

Prezzo base d'asta       **Euro 92.000,00=** (oltre imposte e tasse di legge)

Offerta minima         **Euro 69.000,00=** (oltre imposte e tasse di legge).

In caso di gara tra più offerenti gli aumenti non potranno essere inferiori ad Euro **1.000,00=**.

Le offerte irrevocabili di acquisto che non potranno essere di importo inferiore all'Offerta minima dovranno essere formulate esclusivamente utilizzando lo schema di offerta predisposto dalla procedura allegato al presente avviso e dovranno essere complete dei dati anagrafici e del codice fiscale dell'offerente: nel caso in cui l'offerente sia una persona fisica coniugata dovrà essere indicato il regime patrimoniale prescelto ed in caso di eventuale comunione dei beni, i dati del coniuge; nell'ipotesi in cui l'offerente sia un imprenditore individuale o una società occorre allegare una recente visura al registro imprese dalla quale poter desumere lo stato dell'impresa, i dati del legale rappresentante ed i poteri conferiti nonché da fotocopia della carta d'identità dell'offerente o del suo legale rappresentante.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente o, se società, dal legale rappresentante della stessa che risulti munito dei necessari poteri.

Le offerte di acquisto irrevocabili dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio Notarile Paolo Maria Smirne di Torino dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 18,00 entro le ore 12 del giorno **24 Febbraio 2025**.

Non verranno accettate offerte presentate in giorni e ore diverse da quelli

indicati.

All'esterno della busta dovrà essere esplicitamente indicata la dizione:  
““FALLIMENTO N. 268/2016 - TRIBUNALE DI TORINO – OFFERTA  
PER IL SEGUENTE IMMOBILE: COMUNE DI TORINO: FOGLIO 1081 -  
NUMERO 178 - SUBALTERNO 66.

- GARA DEL GIORNO **25 Febbraio 2025 ORE 15,30**””.

L'offerta dovrà contenere, a pena di irricevibilità, espressa adesione alle condizioni di gara e di vendita ivi indicate dal curatore attraverso l'allegazione del presente avviso di vendita sottoscritto in modo leggibile in ogni sua pagina.

Unitamente all'offerta ogni concorrente dovrà depositare, a titolo di cauzione, assegno circolare non trasferibile intestato a “Fallimento CAVER Srl” per importo pari al 10% del prezzo offerto; tale assegno verrà restituito in caso di mancata aggiudicazione del bene ovvero trattenuto a titolo di penale in caso di mancato adempimento degli impegni assunti con l'offerta.

#### **- PROCEDURA COMPETITIVA E AGGIUDICAZIONE**

Le buste verranno aperte davanti al Notaio alla presenza del curatore e degli offerenti il giorno fissato per la procedura competitiva, previo riscontro dell'integrità delle buste.

In ipotesi di una sola offerta, sarà considerato quale aggiudicatario provvisorio il soggetto che ha presentato detta offerta ove conforme alle condizioni di gara e di vendita indicate dal curatore.

In presenza di più offerte, verrà indetta immediatamente dopo l'apertura delle buste una gara, ponendo come base d'asta la più alta offerta ricevuta e l'aggiudicazione provvisoria sarà disposta a favore dell'offerente che avrà effettuato l'aumento maggiore.

In caso di più offerte di pari ammontare ed in assenza di rilanci, sarà considerato aggiudicatario provvisorio chi risulterà aver presentato per prima l'offerta.

L'aggiudicazione diventerà definitiva se, entro 10 giorni dal deposito ex art. 107 L.F. da parte del curatore dell'informativa circa l'esito della procedura, non perverrà presso lo studio Notarile Paolo Maria Smirne offerta d'acquisto (corredata da idoneo deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto) migliorativa ed irrevocabile per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione provvisoria.

Ove pervenga offerta d'acquisto migliorativa nei termini sopra descritti il curatore, ove lo ritenga conveniente nell'interesse dei creditori, informato il Giudice Delegato, potrà riaprire la gara tra l'aggiudicatario ed il nuovo offerente e, in tal caso, provvederà a notificare a mezzo raccomandata a.r. ovvero a mezzo PEC il luogo, giorno e l'ora per dare corso a detta gara.

All'aggiudicatario definitivo perverrà, tramite raccomandata a.r. o altro mezzo idoneo (fax, pec, raccomandata a mano), notizia dell'aggiudicazione definitiva e, pertanto, dovrà versare a mezzo assegno circolare o bonifico bancario sul conto intestato alla procedura, il residuo del prezzo improrogabilmente entro e non oltre 60 giorni dalla notizia dell'aggiudicazione definitiva, e comunque non oltre la stipula dell'atto di compravendita, pena la perdita della cauzione e la richiesta di eventuali danni.

L'aggiudicatario verrà invitato alla stipula dell'atto notarile, da tenersi entro e non oltre 60 giorni dalla notizia dell'aggiudicazione definitiva (a tal proposito si considera il giorno di invio della comunicazione da parte del curatore del Fallimento n. 268/2016 - Tribunale di Torino), presso il notaio

designato dal curatore, per il perfezionamento della vendita; il Notaio si occuperà altresì di dare corso alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli ordinata dal Giudice Delegato.

Le spese notarili e tutti gli oneri inerenti il trasferimento dell'immobile, comprese imposte e tasse, saranno tutte a carico dell'aggiudicatario; saranno altresì a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

Effettuato il trasferimento e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà con decreto la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Eventuali spese condominiali scadute e non pagate per le quali sussista la responsabilità solidale del cessionario del bene (spese dell'anno in corso e di quello precedente ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile) saranno a carico della Procedura fino alla data di stipula dell'atto di vendita che provvederà a mantenere indenne l'acquirente da eventuali richieste da parte del condominio con riferimento a dette spese.

L'onorario del Notaio per la stipula dell'atto è preventivato pari ad Euro 1.250,00= oltre IVA, a cui andranno aggiunti imposte e tasse ed Euro 600,00= oltre IVA, quale onorario per la redazione del verbale di aggiudicazione.

L'onorario del Notaio per la cancellazione della formalità pregiudizievoli è preventivato pari ad Euro 750,00= oltre C.P., IVA oltre spese vive.

Gli interessati potranno richiedere copia dell'avviso di vendita nonché di prendere visione della relazione di stima dell'esperto Arch. Guido Fugiglindo ed ancora di effettuare sopralluoghi per visionare l'immobile formulando specifica richiesta a mezzo PEC all'indirizzo

f268.2016torino@pecfallimenti.it, specificando il proprio recapito telefonico,  
a fronte del quale verranno contattati dal soggetto incaricato dal curatore.