

TRIBUNALE DI TORINO
Fallimento n. 3/2022

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 vendita tramite procedura competitiva dei lotti immobiliari appresi all'attivo del fallimento n. 3/2022, giusta autorizzazione dell'allora Giudice Delegato in data 29 Gennaio 2024 e precisamente:

LOTTO UNO
NEL COMUNE DI TORINO CORSO GIULIO CESARE N. 51

Per la piena proprietà:

In Torino - Corso Giulio Cesare n. 51 - Fabbricato o Scala B (interno cortile) - Piano primo (2° f. t.);

Unità immobiliare ad uso abitativo con accesso da balcone-ballatoio, composta da ingresso su tinello con angolo cottura, camera e bagno con superficie catastale di 54 mq.

Come da titolo di provenienza all'unità immobiliare compete la proprietà e l'uso, in comune con altri, del servizio igienico posto sul ballatoio verso cortile, adiacente l'unità immobiliare.

Il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

- Foglio 1184, particella numero 55, subalterno 6, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq 54, rendita euro 271,14.

LOTTO QUATTRO
NEL COMUNE DI TORINO CORSO TOSCANA N.RI 30/B E 32/A

Per la piena proprietà:

In Torino - Comune - Corso Toscana n.ri 30/B e 32/A;

Unità immobiliare al piano terreno (1° f.t.), costituita da negozio con piccolo soppalco accessibile tramite scala, retro e servizio igienico, con una superficie catastale di mq 81, oltre cantina pertinenziale al piano interrato.

Il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

- Foglio 1122, particella numero 62, subalterno 103, corso Toscana n. 32 scala A piani S1-T, categoria C/1, classe 1, consistenza mq 66, superficie catastale mq 81, rendita euro 787,39.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa immobiliare redatta dal perito della procedura Ing. Marco Crepaldi in data 9 Novembre 2023, alla quale espressamente si rimanda quale parte integrante del presente avviso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili oggetto di vendita risultano liberi da formali vincoli locativi e sono, pertanto, liberi e disponibili.

L'immobile di cui al Lotto Uno è stato oggetto di liberazione in corso di procedura di vendita.

ACCERTAMENTI EDILIZIO-URBANISTICI E DIFFORMITA'

LOTTO UNO:

Dagli accertamenti espletati presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruzione (Protocollo numero 1883-1-29), rilasciato per la costruzione di "casa" in Torino - Corso Ponte Mosca11, catalogata all'indirizzo: Corso Giulio Cesare n. 51;
- Permesso di Costruzione n. 31 del 26 marzo 1901 (Protocollo numero 1901-1-24), rilasciato per la realizzazione di fabbricati interni agli stabili contigui con accesso da Corso Giulio Cesare n. 51 e Corso Giulio Cesare angolo Via Bra;
- Relazione per opere interne (art. 26 Legge n. 47/85) Protocollo numero 1999-9-18385 del 13 dicembre 1999 presentata per "erizione (sic) di n. 2 tramezzi di quarto al fine di delimitare un locale uso WC" (pratica edilizia riferita all'unità immobiliare censita al N.C.E.U. Foglio 171, particella n. 106 sub 6 ma priva di elaborato grafico);
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) Prot. n. 2018-20-25749 del 14 dicembre 2018 presentata per modifiche distributive interne ad appartamento tramite nuova costruzione di tramezzi.

Non è stato rinvenuto il Certificato di Agibilità in quanto la costruzione dell'edificio ove è collocata l'entità immobiliare in esame risale a data anteriore all'entrata in vigore del Regio Decreto 27 luglio 1934 n. 1265 (Testo Unico delle leggi sanitarie).

Lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo differisce parzialmente dai progetti assentiti in quanto:

- i) è stato installato un cancello per regolare l'accesso al balcone-ballatoio dell'unità abitativa in esame, non previsto nell'originario progetto di costruzione;
- ii) è stata aperta una finestra sulla facciata verso cortile (lato nord-est), non prevista nell'originario progetto di costruzione;
- iii) non è stato realizzato il locale antibagno previsto nell'ultima pratica edilizia presentata;
- iv) a finestra verso le scale, originariamente prevista in corrispondenza dell'attuale angolo cottura, è stata spostata e realizzata all'interno del bagno con conformazione differente da quella prevista nell'ultima pratica edilizia presentata.

Per le difformità di cui ai numeri i), ii) e iii) sarà onere dell'aggiudicatario provvedere, a sua cura e spese, alla rimozione del citato cancello, alla chiusura della suddetta finestra ed alla formazione del locale antibagno anzidetto.

Per la difformità di cui al numero iv) l'aggiudicatario dovrà provvedere a rivolgersi a professionista abilitato al fine di predisporre e presentare idonea pratica di sanatoria, con conseguente assunzione di tutti i costi (onorario professionale, oneri di legge, diritti di segreteria, sanzione) necessario al conseguimento della regolarità edilizia.

Come si rileva dall'estratto urbanistico, nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) del comune di Torino l'immobile ricade in zona Urbana Storica Ambientale 23 (ZUSA23) -Area Normativa Misto M1, con indice di edificabilità fondiario di 1,35 mq/mq. Nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, l'immobile ricade in Classe di stabilità IIIb2b(P) (aree parzialmente inondate ed

attualmente inondabili) a moderata pericolosità ed è compresa nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali.

LOTTO QUATTRO:

Dagli accertamenti espletati presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 3821 del 17/9/1959 rilasciata per la costruzione di "edificio ad otto piani fuori terra normali ed uno arretrato";
- Licenza Edilizia n. 4226 del 27/10/1961 rilasciata per l'esecuzione di opere in variante al progetto di cui alla licenza edilizia sopra citata, consistenti in modifiche interne e di facciata e nella riduzione dello spessore di copro di fabbrica;
- Licenza di Abitabilità o occupazione n. 128 del 12/05/1964
- Autorizzazione Edilizia n. 2333 del 31/12/1986 rilasciata per "la costruzione di soppalco mobile in locale uso commerciale"
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) protocollo n. 1996-9-5146 del 20/11/1996 presentata per "demolizione di tramezzatura interna e riposizionamento della scala di accesso al soppalco esistente in uso deposito" (comunicazione ultimazione lavori non rinvenuta);
- Relazione per opere interne (ai sensi dell'art. 26 L n. 47/85) protocollo n. 2002-9-17485 dell'11/1/2002 presentata per lavori di spostamento della scala di accesso al soppalco e di demolizione di "muriccio" divisorio.

Lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo differisce parzialmente dall'unico progetto rinvenuto in quanto:

- i) Nel servizio igienico non è stato realizzato l'antibagno previsto sin dalla variante all'originario progetto di costruzione;
- ii) Il soppalco è stato realizzato con superficie calpestabile maggiore (circa 0,70 mq) rispetto a quanto previsto nei progetti assentiti;
- iii) È stato realizzato un piccolo vano al di sotto della scala di accesso al soppalco.

L'aggiudicatario dovrà pertanto rivolgersi a professionista abilitato al fine di predisporre idonea pratica di sanatoria, con conseguente assunzione di tutti i costi (onorario professionale, oneri di legga, diritti di segreteria, sanzione) necessario al conseguimento della regolarità edilizia.

Si è infine riscontrato che la rappresentazione grafica della cantina contenuta nell'ultima planimetria catastale in atti differisce dal progetto di costruzione verosimilmente per varianti in corso d'opera non assentite da titolo abitativo edilizio. L'alea circa la necessità di regolarizzare comunque tali difformità- qualora l'amministrazione comunale ne manifesti l'esigenza - resta gravante sull'aggiudicatario il quale nulla potrà pretendere dalla Procedura in caso tale regolarizzazione comportasse la necessità di attività edilizie ed impiantistiche volte al ripristino di quanto licenziato. Come si rileva dall'allegato estratto urbanistico, nel vigente Piano Regolatore Comunale (PRGC) del Comune di Torino l'immobile ricade in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1,00 - Area Normativa Misto M1, con indice di edificabilità fondiario di 1,00 mq/mq.

Maggiori informazioni sulla descrizione degli immobili, ivi compresa la loro regolarità/destinazione urbanistica, potranno essere reperite nella perizia di stima redatta dal

perito adito Ing. Marco Crepaldi depositata in Tribunale e pubblicata unitamente al presente avviso.

La vendita avviene nello stato di fatto (anche ambientale) e di diritto, edilizio, urbanistico, catastale, sanitario, strutturale, locativo ed amministrativo in cui i beni si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, nonché di eventuali beni e/o rifiuti abbandonati dai precedenti occupanti, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive come ad oggi praticate o costituite, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e/o dati catastali, sotto l'osservanza dell'atto di provenienza, con l'esclusione fin d'ora di qualsivoglia diritto o rivalsa, che possa essere vantata dall'acquirente, successivamente al trasferimento.

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 non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

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.

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.

PREZZO BASE

Il prezzo base per l'acquisto del LOTTO UNO è pari ad € 16.500,00#; il rilancio minimo in caso di gara è pari ad € 1.000,00#.

Il prezzo base per l'acquisto del LOTTO QUATTRO è pari ad € 38.250,00#; il rilancio minimo in caso di gara è pari ad € 1.000,00#.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12.00 del giorno 26 marzo 2025** in busta chiusa, portante all'esterno l'indicazione della procedura (Fallimento n. 3/2022) e della data di apertura delle buste 27/03/2025).

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.

- 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 3/2022" a titolo di cauzione, di importo non inferiore 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 **27 marzo 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 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, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Le modalità della gara saranno esplicitate dal curatore in sede di udienza di apertura delle buste.

AGGIUDICAZIONE

L'immobile 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 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.

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'intervallazione 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 alle perizie in atti, il tutto almeno 30 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

Per ulteriori informazioni sugli immobili in 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 e-mail all'indirizzo fallimentare@studioiorispadavecchia.it.

Torino, 14 febbraio 2025

Il Curatore
Dott. Dario Spadavecchia

