

Tribunale di Torino
Sezione Procedure Concorsuali

Fallimento N. 8/2021

Giudice Delegato Dott. Stefano Miglietta

Curatore: Giuseppe Dolza Cogni

AVVISO di VENDITA di IMMOBILI

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto, Giuseppe Dolza Cogni, quale curatore del fallimento N. 8/2021, dichiarato dal **Tribunale di Torino** con sentenza depositata in data **26/1/2021**, ai sensi dell'art. 107 primo comma LF, in forza di autorizzazione emessa in data **24/6/2026** dal Giudice Delegato, **dott. Stefano Miglietta**, procede alle operazioni di vendita di beni immobili ricaduti nel fallimento in epigrafe, delegato a tal fine, per gli aspetti di seguito descritti, il **Notaio Paolo-Maria Smirne** con studio in Torino – Corso Montevecchio 48.

Alla presente vendita si applicano, ove non diversamente disposto dal presente avviso e comunque dal Giudice Delegato e in quanto compatibili con le specifiche esigenze di questa procedura e le caratteristiche dei Lotti immobiliari di seguito descritti, le norme del codice di procedura civile relative alla cosiddetta vendita senza incanto (artt. da 570 a 575 c.p.c.), fermi i termini di legge fallimentare successivi ad ogni aggiudicazione provvisoria, ex artt. 107, 108, LF.

La vendita è basata sulle valutazioni di stima del valore poste in essere dall'Ing. Gaetano Maisano, al quale NON sono state demandate indagini di natura ambientale e/o accertamenti di tale natura, nemmeno in relazione ad eventuale esistenza di interrati il cui contenuto possa costituire fonte di rischio.

Tutto ciò premesso il curatore

AVVISA CHE

Il giorno **7/10/2026 alle ore 15,30** (con contestuale apertura delle offerte in busta chiusa di seguito descritte) presso lo studio del **Notaio Paolo-Maria Smirne**, in Torino, Corso Montevecchio n. 48, a ciò delegato, si procederà alla vendita dei seguenti beni immobili, secondo le modalità di seguito precisate.

A - PREMESSA TRATTA DALLA PERIZIA IMMOBILIARE DELL'ING. Maisano

La vendita ha ad oggetto due autorimesse, un posto auto scoperto e un terreno edificabile in Sauze d'Oulx (TO), appartenenti alla Società fallita, suddivisi nei seguenti tre lotti di vendita.

- Lotto n. 1: NON è posto in Vendita nel Presente PRIMO Esperimento di Pubblica Vendita Competitiva, siccome in corso Pratiche Edilizie;

- Lotto n. 2: Autorimessa e posto auto scoperto, ubicati in Frazione Jouvenceaux 111, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 1, Mappale n.1410, Sub 16 e Sub. 41, ricompresi nel Condominio "Chaberton House";

- Lotto n. 3: Terreno edificabile di 489 m2 catastali, censito al Catasto Terreni al Foglio 1, Mappale n. 565. 2

Il perito immobiliare ha riferito che:

- al fine di ottemperare al proprio mandato ha effettuato sopralluoghi per l'individuazione, la determinazione della consistenza, la verifica della regolarità amministrativa nonché la disponibilità dei beni, oltre che compiuto accertamenti presso i Pubblici Uffici per reperirne la documentazione amministrativa, tecnica ed ipo-catastale.

- per la determinazione del più probabile valore venale degli immobili sono stati utilizzati criteri valutativi prudenziali di ricorrente e generale applicazione sulla base di informazioni anche di tipo confidenziale assunte sulla località e sui siti telematici in merito ai prezzi di compravendita d'immobili similari nonché delle quotazioni immobiliari dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate. Per le valutazioni sono state considerate le superfici catastali "totali";

- la vendita degli immobili è a corpo e non a misura, "visti e piaciuti" nello *statu quo*, con usi, diritti, servitù, in base ai titoli di provenienza e alle risultanze catastali con l'eventuale regolarizzazione amministrativa dei beni posta a cura e carico dell'aggiudicatario.

* * * * *

DESCRIZIONE DEI LOTTI TRATTA DALLA PERIZIA IMMOBILIARE dell'Ing. Maisano

B) LOTTO N. 1

NON è posto in Vendita nel Presente PRIMO Esperimento di Pubblica Vendita Competitiva, siccome in corso Pratiche Edilizie.

C) LOTTO N. 2:

BOX E POSTO AUTO F.1 N. 1410 SUB. 16 E SUB. 41

C1) UBICAZIONE - IDENTIFICAZIONE CATASTALE - COERENZE

L'autorimessa e il posto auto scoperto, ubicati in Sauze d'Oulx (TO), fanno parte del complesso immobiliare residenziale "Chaberton House", sito in Sauze d'Oulx (TO), Frazione Jouvenceaux n.111, Strada Provinciale n. 214.

Il complesso immobiliare, distinto al Catasto Terreni al Foglio 1 n. 1410, rappresentato nell'Estratto di mappa dell'allegato n. 8 e nell'Elaborato planimetrico dell'allegato n. 13, è costituito da un edificio a tre piani fuori terra oltre ai piani sottotetto e interrato e da area esterna a verde, a camminamenti e/o a parcheggio.

L'autorimessa (sub. 16) della superficie di 26 m² catastali, ubicata al piano terra, rappresentata nella planimetria catastale dell'allegato n. 10, è alle seguenti coerenze: autorimessa sub. 15, area di manovra comune, vano tecnico comune, cortile comune.

Al Catasto Fabbricati, l'autorimessa intestata alla Società fallita, proprietaria 1/1, è censita (allegato n. 4) al: *Foglio 1 n. 1410 sub 16, Frazione Jouvenceaux Snc, piano T, cat. C/6, classe 2, consistenza 22 m², superficie catastale totale 26 m², rendita € 157,93.*

Il posto auto scoperto sub. 41, della superficie di 11 m² catastali, ubicato al piano primo, rappresentato nella planimetria catastale dell'allegato n.11, è posto alle seguenti coerenze: posto auto sub. 40, marciapiedi, area stradale e area a verde condominiale.

Al Catasto Fabbricati, il posto auto scoperto intestato alla Società fallita, proprietaria 1/1, è censito (allegato n.5) al: *Foglio 1 n. 1410 sub 41, Frazione Jouvenceaux Snc, piano 1, cat. C/6, classe 1, consistenza 11 m2, superficie catastale totale 11 m2, rendita € 67,60.*

C2) DESCRIZIONE

L'edificio, compendiante il box in oggetto, presenta struttura mista in c.a., murature in pietra e in legno. 9

L'autorimessa, in buono stato di manutenzione e di conservazione, presenta pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitti intonacati, serramento metallico basculante.

Negli allegati di perizia sono riportate riprese fotografiche dell'autorimessa e ripresa dell'area stradale dove è ricompreso il posto auto scoperto.

C3) REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Il complesso immobiliare compendiante le unità immobiliari oggetto di stima, è ricompreso nel Piano Regolatore Generale Comunale prevalentemente nella zona di completamento "CE2/1" (allegato n. 15). È stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 183/07 del 26/05/2008, successivamente volturato con Provvedimento Prot. n. 6479 del 07/12/2009;
- Permesso di costruire in variante n. 114/2010 del 23/07/2010;
- Permesso di costruire in variante n. 127/2010 del 17/02/2011;
- Denuncia di variante n. 187 prot. 10168 del 15/12/2011, Prot. n.10168;
- Denuncia di inizio attività in sanatoria n. 16/2013, prot. n. 1603 del 04/03/2013 per opere edilizie in difformità al Permesso di costruire n. 127/2010;
- Certificato di agibilità parziale n. 15/2014 dell'11/05/2015 che ricomprende il box oggetto di stima.

L'autorimessa sub. 16, la cui planimetria catastale è allegata in perizia, è conforme a quella di progetto, presenta modeste irregolarità edilizie e catastali riguardante l'apertura di una finestra verso cortile e un modesto ampliamento soprattutto in prossimità dell'ingresso, sommariamente evidenziati in rosso e giallo nell'allegato n. 14.

Il posto auto scoperto (sub. 41) è una porzione di area stradale di 11 m2 a ridosso del marciapiede, i cui confini *in loco* non risultano delimitati e individuati. Infatti, 10

Il bene, di cui negli allegati di perizia è riportata la visura storica e la planimetria catastale, non risulta evidenziato nella planimetria dell'Elaborato planimetrico (allegato in perizia) dove è ancora graficamente ricompreso nel subalterno n. 25, da cui deriva per frazionamento come si evince dall'allegato di Perizia n. 13B che costituisce l'elenco dei subalterni del medesimo Elaborato planimetrico. Nella planimetria dell'Elaborato planimetrico (allegato di perizia N. 13 A) sono stati evidenziati sommariamente in rosso i posti auto 39, 40, 41 derivati dal presunto frazionamento del sub. 25.

La regolarizzazione amministrativa dei beni è posta a cura e a carico dell'aggiudicatario.

C4) DIRITTO DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA

Gli immobili pervennero per costruzione alla Società fallita che edificò il complesso residenziale su terreno ora distinto al Catasto Terreni al Foglio 1 mappale 1410. Il terreno, oggetto di costruzione, già distinto al Catasto Terreni al Foglio 1 mappali nn. 1378, 1379, 1380, 1382, 1385, 137, 945 pervenne alla Società fallita con atto di compravendita a rogito notaio Carmelo Ceraolo di Torino del 1° aprile 2009, repertorio n. 194571/27385, registrato a Torino in data 08/04/2009 al n. 5454 e trascritto a Susa il 14 aprile 2009 ai nn. 3440/2542 e 3441/2543, dai signori:

- DDDDD Massimo Attilio, nato il 17/02/1974 a Torino;
- EEEEE Claudio, nato il 30/04/1960 a Susa;
- EEEEE Osvaldo, nato il 09/11/1955 a Sauze d'Oulx;
- EEEEE Marinetta, nata l'11/02/1954 a Sauze d'Oulx.

Con il medesimo atto di compravendita la Società fallita acquistava la capacità edificatoria (cubatura) pertinente al Fondo servente costituito dai mappali nn. 136-144 del Foglio n.1 appartenenti a DDDDD Arturo, nato a Sauze d'Oulx il 20/02/1921. 11

Ai signori DDDDD Massimo Attilio, EEEEE Claudio, EEEE Osvaldo, EEEEE Marinetta, DDDDD Arturo, i terreni pervennero da data anteriore al ventennio.

Si dà atto che il terreno dove sorge il Condominio "Chaberton House" è gravato da servitù perpetua e inamovibile di passaggio pedonale e carraio di cui all'atto a rogito notaio Francesco Ferraris di Torino del 30/11/1996, repertorio N. 18095/6673 registrato il 13/12/1996 al n. 300436, trascritto ai nn. 4959/6486 del 07/12/1996 a carico delle originarie particelle nn. 759, 943 138, 944, 758, a favore dell'allora particella 143 del Foglio 1 (ora n. 1123 del Foglio1), appartenente ai signori FFFFF e GGGGG o aventi causa.

C5) REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Dalla documentazione ipotecaria (allegato di Perizia n. 20) è stato appurato che il complesso immobiliare compendiate le unità immobiliari in argomento risulta dotato di Regolamento di Condominio (allegato di Perizia n.18), depositato con atto a rogito Notaio Gabriele Gili di Torino in data 10/07/2015, Repertorio n. 2130, registrato a Torino in data 27/07/2015 al n. 8026, trascritto a Susa il 27/07/2015 al N° 3980 RP.

Per quanto attiene le spese condominiali dall'estratto conto inviato dall'Amministratore *pro tempore* (allegato di perizia n.19) si ha una spesa annuale di € 321,70.

C6) VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore venale sono stati utilizzati criteri valutativi prudenziali di ricorrente e generale applicazione sulla base di informazioni anche di tipo confidenziale assunte sulla località e sui siti telematici in merito ai prezzi di compravendita d'immobili simili, tenendo conto delle quotazioni immobiliari dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Sulla base di quanto sopra relazionato, **per l'autorimessa**, è stato determinato il più probabile valore unitario di mercato: € 900,00/m2.

Pertanto, considerando la superficie "catastale totale", si ha per la piena proprietà:

Valore autorimessa = € 900,00/m2 x 26 m2 = € 23.400,00

In considerazione delle caratteristiche della vendita giudiziale e delle irregolarità edilizie e catastali sopra indicate, tale importo è ridotto a € 22.000,00 (Euro ventiduemila/00), che si assume come il valore più probabile di mercato a corpo dell'autorimessa.

Per quanto attiene il posto auto scoperto, della superficie catastale di 11 m2, si assume come il più probabile valore di mercato a corpo l'importo di € 4.000,00 (Euro quattromila/00).

Considerando un unico lotto di vendita, si assume per le due unità immobiliari (sub. 16 e sub. 41) complessivamente l'importo di € 26.000,00 (Euro ventiseimila/00), come il più probabile valore di mercato a corpo e non a misura, nello *statu quo*, con usi, diritti, servitù, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze catastali.

C7) GRAVAMI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per le due unità immobiliari non sono stati rilevati gravami (livello, censo, usi civici, ecc.). Dalle Ispezioni ipotecarie riportate nell'allegato n. 20, cui si rimanda per maggiori dettagli, sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione del 20/06/2018 ai nn. 5181/542** di Ipoteca conc. amministrativa per € 116.574,68 a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma, C.F. 13756881002, contro la Società fallita;
- **Iscrizione del 21/09/2020 ai nn. 5592/689** di Ipoteca giudiziale per € 100.000,00 a favore di AAAAA S.r.l. con sede in Cesana Torinese (TO), C.F. 03759980018, contro la Società fallita; 13
- **Iscrizione del 22/09/2020 ai nn. 5613/695** di Ipoteca giudiziale per € 15.000,00 a favore di BBBB e C. S.n.c. con sede in Sommariva Perno (CN), C.F. 00824870042 contro la Società fallita.

D) LOTTO N. 3:

TERRENO EDIFICABILE CENSITO AL FOGLIO 1 N.565

D1) UBICAZIONE - IDENTIFICAZIONE CATASTALE - COERENZE

Trattasi del terreno di 489 m2 catastali, sito in Sauze d'Oulx, in prossimità della Nuova strada della Cappella di Champrey, distinto nell'Estratto di mappa del Catasto Terreni al Foglio 1 mappale n. 565 (allegato n. 8), è alle coerenze dei mappali nn. 564, 814, 813, 563, 914, 525, 524 e 566 del medesimo Foglio 1.

Al Catasto Terreni, intestato alla Società fallita, proprietaria 1/1, il terreno è censito (allegato n.6) al *Foglio 1 n. 565, seminativo, classe 1, are 04.89, reddito dominicale € 0,63, reddito agrario € 0,63.*

D2) DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno fa parte di una porzione di territorio destinato a nuovi interventi edilizi in frazione Jovenceaux con accesso dalla strada provinciale SP n. 214.

L'area, attualmente a seminativo allo stato incolto, dal vigente Piano Regolatore Generale (allegato n.15) ha come destinazione urbanistica "NCEI" cioè "*Zone destinate a nuovi interventi con destinazione residenziale, turistico-residenziale, alberghiera e paralberghiera*", con indice di edificabilità di 0,50 mc/mq.

Nell'allegato n. 2 si riporta un'ortofoto dei luoghi sovrapposta a mappa catastale.

D3) DISPONIBILITÀ

Il terreno, incolto, non risulta occupato ed è quindi è commercialmente "libero"

D4) DIRITTO DI PROPRIETÀ

Il terreno pervenne alla Società fallita da XXXXX Gian Luigi Francesco, nato a Torino il 19/01/1942, con atto di compravendita a rogito notaio Gabriele e Gili di Torino del 16/05/2016, repertorio n. 2749/2008, trascritto il 1°/06/2016 ai nn. 3900/2985, cui fece seguito atto di ripetizione di accordo di mediazione a rogito notaio Gabriele Gili in data 14/12/2018, rep. 4712/3364, trascritto il 20/12/2018 ai nn. 10192/8061.

A XXXXX Gian Luigi Francesco, il terreno pervenne con atto di divisione del notaio Cinzia Castellano di Torino del 29/12/2010, repertorio n. 41727/11038, trascritto il 19/01/2011 ai nn.

476/364, a scioglimento della comunione ereditaria ingeneratasi in forza delle seguenti successioni:

- alla madre YYYYY, deceduta in Torino il 06/07/2001, senza testamento; venne presentata il 27/02/2002, denuncia di successione registrata a Torino 3 al n. 30 vol. 150, seguita da dichiarazione integrativa del 16/12/2010 registrata al n. 2571 vol. 9990;
- al padre XXXXX Italo, deceduto in Torino il 23/05/2005, senza testamento; venne presentata il 06/07/2005, denuncia di successione registrata a Torino 3 al n. 2 vol. 271.

D5) GRAVAMI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per l'immobile non sono stati rilevati gravami (livello, censo, usi civici, ecc.).

Dalle Ispezioni ipotecarie riportate nell'allegato n. 20, cui si rimanda per maggiori dettagli, è emersa la seguente formalità pregiudizievole:

- **Iscrizione del 21/09/2020 ai nn. 5592/689** di Ipoteca giudiziale per € 100.000,00 a favore di AAAAA S.r.l. con sede in Cesana Torinese (TO), C.F. 03759980018, contro Krono Casa S.r.l. con sede in Torino, C.F. 09741380019. 15

D6) VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore venale sono stati utilizzati criteri valutativi prudenziali di ricorrente e generale applicazione sulla base di informazioni anche di tipo confidenziale assunte sulla località e sui siti telematici in merito ai prezzi di compravendita di aree edificabili similari.

In considerazione della conformazione piuttosto allungata, il terreno non si presta autonomamente per gli ordinari interventi di fabbricazione. Comunque, si ritiene ragionevolmente idoneo a far parte di un'area edificabile di maggiore estensione che permetta un'iniziativa imprenditoriale rivolta alla costruzione di un insediamento immobiliare.

In considerazione della superficie di 489 m2, si stima prudenzialmente un valore a corpo pari € 25.000,00 (Euro venticinquemila/00), che si assume come il valore più probabile di mercato del terreno a corpo e non a misura, nello *statu quo*, con usi, diritti, servitù, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze catastali.

ALLEGATI alla PERIZIA dell'ING. Gaetano MAISANO,
che potranno essere richiesti dagli interessati

- 1) Fotografie;
- 2) Ortofoto con mappa catastale
- 3) Visura catastale storica F. 1 n. 1478 sub.9
- 4) Visura catastale storica F. 1 n. 1410 sub.16
- 5) Visura catastale storica F. 1 n. 1410 sub.41
- 6) Visura catastale storica F. 1 n. 565
- 7) Estratto di mappa F. 1 n. 1478;
- 8) Estratto di mappa F. 1 n. 565 e n. 1410;
- 9) Planimetria catastale F. 1 n. 1478 sub.9;
- 10) Planimetria catastale F. 1 n. 1410 sub.16;
- 11) Planimetria catastale F. 1 n. 1410 sub.41;
- 12) Elaborato planimetrico F. 1 n. 1478;
- 13A) Elaborato planimetrico F. 1 n. 1410 (Planimetrie);
- 13B) Elaborato planimetrico F. 1 n. 1410 (Elenco subalterni);

- 14) Planimetria difformità;
- 15) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 16) Regolamento di Condominio “Quadrifoglio”;
- 17) Spese di Condominio “Quadrifoglio”;
- 18) Regolamento di Condominio “Chaberton House”;
- 19) Spese di Condominio “Chaberton House”;
- 20) Ispezioni ipotecarie.

Tutti gli interessati sono invitati dallo scrivente curatore a porre in essere a propria cura e spese ogni approfondimento anche in prospettiva di aggiornamento ritenuto opportuno ai fini dell'acquisto delle unità immobiliari sopra richiamate e descritte.

PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla pubblica vendita competitiva.

Sono legittimati a presentare l'offerta d'acquisto coloro che presentino i seguenti requisiti soggettivi necessari:

- * persone fisiche, italiane od estere, enti, società o comunque soggetti, italiani od esteri, muniti di personalità giuridica secondo la legislazione del paese di appartenenza;
- * non trovarsi, alla data di presentazione dell'offerta, in stato di liquidazione o sottoposti a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza e/o imponga la cessazione dell'attività.

L'offerta deve essere redatta in lingua italiana e sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente).

Persone fisiche: quando a presentare l'offerta è una persona fisica, deve essere indicato nome, cognome, data e luogo di nascita, stato civile, residenza e recapito telefonico dell'offerente ed E-mail cui si intendono ricevere eventuali comunicazioni. Con riguardo allo stato civile, l'offerente deve indicare il regime patrimoniale (stato libero, coniugato in comunione o separazione dei beni). Se l'offerente è coniugato, qualora fosse in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile.

L'offerente, in ogni caso, se interessato, dovrà dichiarare di voler richiedere le eventuali agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa.

In caso di offerta in nome e per conto di minore si invita alla verifica (a cura ed onere degli eventuali interessati) nonché all'osservanza delle norme applicabili.

All'offerta devono essere allegati: copia della carta d'identità non scaduta (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale. Se l'offerente è coniugato e qualora fosse in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la copia della carta d'identità non scaduta (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale del coniuge.

Società e altri enti: quando a presentare l'offerta è una società o altro ente, deve essere indicata ragione sociale e/o denominazione della società o ente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle imprese, codice fiscale e recapito telefonico ed E-mail

cui si intendono ricevere eventuali comunicazioni. **Nella busta contenente l'offerta devono essere inseriti:** copia della carta d'identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità, copia del codice fiscale, copia della visura camerale o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante e i relativi poteri nonché i dati della società o ente e, ove necessario, estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri.

Partecipazione tramite mandatario speciale / mediante procuratore generale o speciale / offerte per sé o per persona da nominare / offerte ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 579 c.p.c.: in proposito si invita a verificare (a cura ed onere degli eventuali interessati) nonché a rispettare i limiti / divieti e norme applicabili.

Sarà il Notaio d'intesa con il curatore a indicare se eventuali elementi incompleti o carenti dell'offerta siano da ritenere tali da rendere non valida l'offerta, ovvero siano da ritenere integrabili una volta aperta la busta dal Notaio stesso, ferme le facoltà di legge sia relative alla sospensione della procedura, sia relative all'impugnazione di ogni atto del curatore.

Chi partecipa all'asta, se interessato, può verificare la possibilità di ottenere un **mutuo bancario garantito da ipoteca sull'immobile** per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo, ai tassi e alle condizioni prestabiliti dalle singole banche.

In ogni caso l'**omesso versamento in termini del saldo prezzo di aggiudicazione e delle spese** produrrà le conseguenze di legge, anche se dipeso dal mancato perfezionamento, dallo scioglimento, dalla risoluzione o comunque dal venir meno del rapporto con la banca.

Sono posti a carico dell'aggiudicatario **tutti i compensi e le spese e tributi relativi alla vendita**, anche di cui all'art. 591 bis 2° comma n. 11 c.p.c., compresi quindi i compensi notarili e le spese e tributi per la cancellazione delle formalità di iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio ed eventuali rettifiche.

Per quanto attiene agli oneri tributari, la vendita dei beni è soggetta ad Iva o ad Imposta di registro proporzionale in base alla normativa fiscale vigente, oltre alle imposte ipotecarie, catastali e di registro in misura di legge.

Sono altresì a carico dell'Aggiudicatario **gli oneri da sostenersi per le pratiche catastali di sanatoria da espletarsi con riferimento alle difformità edilizie**, così come risultanti dalla perizia o eventualmente non evidenziati.

Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione di nessun genere né alcun altro onere, oltre al prezzo di cessione, relative imposte e tributi sulla vendita e sulle pratiche catastali, relativi oneri e compensi notarili per atto di trasferimento e cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

L'atto di trasferimento di proprietà avverrà avanti al Notaio Paolo-Maria Smirne con studio in Torino – Corso Montevecchio 48, il cui studio seguirà anche gli adempimenti di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, a spese dell'acquirente: può fin d'ora essere chiesto al curatore (giuseppe.dolzacogni@odcec.torino.legalmail.it) il preventivo dei predetti oneri notarili.

CONDIZIONI della VENDITA

I beni vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto (anche ambientale) e di diritto in cui si trovano e si troveranno al momento della

vendita, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, adiacenze, dipendenze, accessioni, fissi ed infissi, annessi e connessi, ragioni, azioni, servitù attive e passive (sia apparenti che non apparenti), come pervenuti in forza dei titoli di proprietà meglio specificati nella perizia di stima depositata agli atti; **il tutto come visto e piaciuto, senza alcuna garanzia a qualsivoglia titolo da parte del fallimento e/o del Curatore Fallimentare e/o del perito e/o del Notaio che curerà l'atto di trasferimento.**

In particolare e in via meramente esemplificativa e non esaustiva, il fallimento e/o il Curatore Fallimentare non rilasciano alcuna garanzia per quanto concerne: (i) lo stato di conservazione anche ambientale, la consistenza e/o l'idoneità e/o la conformità ad ogni vigente normativa tecnica, anche ambientale e di sicurezza; (ii) le condizioni igienico-sanitarie dei luoghi; (iii) l'efficienza ed il funzionamento di tutti gli impianti elettrici, idrici, sanitari, termici, di riscaldamento, di condizionamento e, più in generale, di tutti gli impianti tecnologici, nonché circa la loro conformità alle normative vigenti anche di natura comunitaria in materia di sicurezza.

Eventuali differenze di misura, vizi e/o difformità e/o mancanza di qualità non potranno dar luogo ad alcuna responsabilità del fallimento e/o risarcimento e/o indennità e/o riduzione del prezzo e/o risoluzione della vendita.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e/o mancanza di conformità dei beni oggetto di vendita alle attuali prescrizioni normative e/o inidoneità all'uso, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivati dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcuna responsabilità del fallimento e/o del Curatore Fallimentare e/o del Notaio e/o dei professionisti incaricati dal Fallimento e/o ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e/o risoluzione della vendita, essendosi di tale alea peraltro anche tenuto conto nella valutazione dei beni.

I beni di cui sopra sono descritti nella relazione di perizia depositata al fascicolo della procedura fallimentare dal perito immobiliare del fallimento Ing. Gaetano Maisano, alla quale relazione si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, relazione consultabile sui siti internet gestiti dal Portale delle Vendite Pubbliche e da Astalegale.net SPA.

Resta fermo l'onere dell'aggiudicatario verificare i pesi, i vincoli, le iscrizioni, le irregolarità ed ogni aspetto descritto nella relazione di perizia, con esclusione di qualsivoglia responsabilità del fallimento e/o del Curatore Fallimentare e/o dei professionisti incaricati dalla Procedura e/o del perito e/o del Notaio per il caso in cui nella perizia vi fossero errori e/o omissioni e dunque con invito agli interessati ad integrare ed approfondire ogni aspetto ritenuto

L'art. 108 della Legge Fallimentare dispone che, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.

Con riguardo alle eventuali formalità, ove esistenti, che non potessero essere cancellate nelle forme e ai sensi di legge applicabile, ove necessario, **sarà cura ed onere dell'aggiudicatario procedervi** nel rispetto e nei limiti di quanto previsto dalla legge, con pagamento a proprie spese degli oneri necessari (oltre Iva se dovuta), con espressa

esclusione di qualsivoglia onere, costo e/o responsabilità per il fallimento anche per il caso in cui la cancellazione di tutte le formalità non risultasse eventualmente effettuabile.

Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto dei beni, a proprie spese, cura, onere e responsabilità: senza alcuna responsabilità e/o onere a carico del fallimento.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali diritti reali e/o personali anche di garanzia e/o di godimento di terzi gravanti sui beni oggetto di vendita, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e/o risoluzione della vendita, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

MODALITA' e CONDIZIONI della VENDITA

LOTTO N. 2

Costituito dalle UNITA' IMMOBILIARI sopra descritte al Lotto 2:

PREZZO BASE d'ASTA: Euro 26 mila, oltre agli oneri tributari applicabili alla vendita, oltre alle spese di vendita (cioè notarili, per il verbale notarile di aggiudicazione e per l'atto notarile di vendita), oltre oneri e tributi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli presso i Pubblici Registri, a carico dell'acquirente;

OFFERTA MINIMA Euro 19.500,00, oltre agli oneri tributari applicabili alla vendita, oltre alle spese di vendita (cioè notarili, per il verbale notarile di aggiudicazione e per l'atto notarile di vendita), oltre oneri e tributi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli presso i Pubblici Registri, a carico dell'acquirente.

RILANCI MINIMI in GARA: Euro 1.000,00.

LOTTO N. 3

Costituito dalle UNITA' IMMOBILIARI sopra descritte al Lotto 2:

PREZZO BASE d'ASTA: Euro 25 mila, oltre agli oneri tributari applicabili alla vendita, oltre alle spese di vendita (cioè notarili, per il verbale notarile di aggiudicazione e per l'atto notarile di vendita), oltre oneri e tributi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli presso i Pubblici Registri, a carico dell'acquirente;

OFFERTA MINIMA Euro 18.750,00, oltre agli oneri tributari applicabili alla vendita, oltre alle spese di vendita (cioè notarili, per il verbale notarile di aggiudicazione e per l'atto notarile di vendita), oltre oneri e tributi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli presso i Pubblici Registri, a carico dell'acquirente.

RILANCI MINIMI in GARA: Euro 1.000,00.

Le Unità negoziali saranno trasferite al momento dell'atto notarile di compravendita definitiva, da stipularsi a cura del **Notaio Paolo-Maria Smirne di Torino**, nello stato di fatto in cui si trovano, come visto e gradito, con tutte le servitù attive e passive e quote delle parti comuni.

Il possesso degli immobili sarà parimenti trasferito all'atto del rogito notarile di compravendita, salvi contratti in corso o situazioni ostative.

Le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del Notaio Paolo-Maria Smirne in Torino, Corso Montevecchio n. 48 **entro e non oltre le ore dodici del giorno 6/10/2026** e recare, all'esterno: l'indicazione del nome **Notaio Paolo-Maria SMIRNE**, nonché della Procedura N. 8/2021/Torino, nonché la data e l'ora di apertura delle buste (cioè **7/10/ 2026 alle ore 15,30**).

L'offerta è comunque intesa irrevocabile per la durata di 120 giorni dalla sua presentazione.

Nell'offerta devono essere indicati: il lotto che si intende acquistare, nonché il prezzo offerto (non inferiore a quello di cui all'offerta minima sopra precisata).

All'offerta deve essere allegata una **marca da bollo da € 16,00 e la cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento N. 8/2021/Torino", emesso da Istituto di credito con sede in Italia e soggetto alle norme vigenti in Italia**; in difetto di tali requisiti / in assenza della dicitura Assegno CIRCOLARE NON trasferibile (anche se di emissione Poste Italiane / BancoPoste) la cauzione allegata potrà essere ritenuta non idonea ai fini della validità dell'offerta, se non ne risulterà con immediata evidenza per il Notaio ed il curatore la completa equipollenza all'assegno circolare non trasferibile emesso da banca con sede in Italia italiana. Si invita quindi ad allegare assegno circolare non trasferibile emesso da BANCA italiana.

L'offerta dovrà inoltre contenere l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione e di accettare tutte le condizioni del presente avviso di vendita e suoi allegati e delle condizioni per partecipare alla vendita: in difetto detta dichiarazione, a pena di invalidità dell'offerta, dovrà essere immediatamente resa o integrata all'apertura delle buste e potrà esserlo solo ad opera del/i diretto/i interessato/i offerente/i, sì da essere verbalizzata.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se è inferiore all'offerta minima sopra indicata, o se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate.

L'apertura delle buste, l'udienza per deliberare sulla convenienza dell'offerta di cui all'articolo 572 c.p.c. e l'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. avranno luogo il giorno **7/10/2026 alle ore 15,30** presso lo studio del **Notaio Paolo-Maria Smirne** in Torino, Corso Montevecchio n. 48.

All'udienza predetta, il **Notaio delegato** aprirà le buste e delibererà d'intesa con il curatore sull'ammissibilità delle offerte. Le condizioni dell'eventuale gara (prezzo base all'esito dell'apertura delle buste, modalità, aumenti minimi) verranno indicate dal **Notaio delegato** in udienza, viste le offerte pervenute. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario dei beni è tenuto a presentarsi alla data sopra indicata; in mancanza, i beni potranno essergli aggiudicati sulla base della sola offerta. In assenza di un offerente, i beni potranno essere aggiudicati ad altro offerente in caso di gara.

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o maggiore all'offerta minima, si procederà all'aggiudicazione provvisoria all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione provvisoria in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano offerte plurime al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non abbia luogo la gara, i beni saranno provvisoriamente aggiudicati all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

Il Curatore comunicherà al Giudice Delegato l'esito della vendita secondo il disposto di cui all'art. 107, LF, ed il soggetto individuato come **Aggiudicatario Provvisorio** ai sensi dei precedenti punti.

Resta impregiudicata la facoltà della Curatela – prevista dall'art. 107, comma 4, LF – di sospendere la vendita, ove pervenga presso il Notaio Designato, entro le ore 19:00 (diciannove) del decimo giorno successivo alla data della aggiudicazione provvisoria, offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dall'Aggiudicatario Provvisorio (in seguito **"Offerta Migliorativa"**), cauzionata mediante deposito di assegni circolari non trasferibili conformi al presente bando intestati al Fallimento almeno pari al 10% del valore dell'Offerta Migliorativa). In caso di Offerta Migliorativa conforme a tutte le condizioni del presente Bando di Vendita, sarà fissata dalla Curatela una gara finale (definita **"Gara Finale"**) dinanzi al Notaio Designato, volta ad individuare l'acquirente definitivo (in seguito **"Acquirente Definitivo"**), ferma la necessità di autorizzazione del Giudice Delegato per il trasferimento di proprietà. Le decisioni del Curatore e/o del Fallimento e/o degli Organi del Fallimento (anche in relazione all'Offerta Migliorativa) sono insindacabili da parte degli offerenti e/o di qualsivoglia terzo. La data e l'ora della Gara Finale saranno comunicati all'Aggiudicatario Provvisorio ed al soggetto che avrà presentato l'Offerta Migliorativa, nonché a coloro che avevano presentato valida offerta (verbalizzata dal Notaio) ai sensi del bando: costoro potranno partecipare alla Gara Finale ma a tal fine (anche l'Aggiudicatario Provvisorio) dovranno presentare e/o integrare la cauzione (con il deposito presso il Notaio di assegni circolari non trasferibili conformi al presente bando e intestati al Fallimento, entro le ore 12:00 (dodici) del giorno antecedente la Gara Finale), in modo tale che la cauzione complessivamente versata da ogni partecipante alla Gara Finale sia almeno pari al **10% del valore dell'Offerta Migliorativa**.

Resta in ogni caso impregiudicata la facoltà della Procedura fallimentare di sospendere la vendita anche ai sensi dell'art. 108, LF.

Esaurite le operazioni di vendita, la Curatela inviterà l'Aggiudicatario a presentarsi dal Notaio Designato per la stipula dell'atto di cessione secondo le condizioni di cui al Bando di Vendita.

La cauzione verrà restituita senza interessi agli offerenti non aggiudicatari.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

Il termine di pagamento è di **60 giorni** dall'aggiudicazione definitiva (ovvero il termine più breve indicato nell'offerta).

L'aggiudicatario dovrà entro **60 giorni** dall'aggiudicazione definitiva (ovvero nel termine più breve indicato nell'offerta), versare la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e quanto da lui versato a titolo di cauzione, con l'avvertimento che in caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento, l'aggiudicatario potrà essere considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. e perdere la cauzione, che in tal caso non sarà restituita siccome definitivamente acquisita alla procedura fallimentare.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà inoltre versare l'importo presumibile delle imposte e spese necessarie per il trasferimento. Il relativo conteggio sarà comunicato all'indirizzo comunicato nell'offerta (successivamente al decimo giorno successivo all'aggiudicazione definitiva). L'aggiudicatario dovrà altresì adempiere alle ulteriori prescrizioni impartite in proposito dalla Curatela, con espresso avvertimento che, in difetto, non si darà corso al trasferimento dell'immobile, rimanendo comunque impregiudicata in tal caso ogni altra conseguenza di legge.

Si precisa che non è consentito che il saldo prezzo abbia luogo ratealmente.

PRECISAZIONI

Il Bando di Vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 Codice Civile, né sollecitazione del pubblico risparmio.

Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione dei beni e/o diritti oggetto della Procedura di Vendita nonché della documentazione fornita dal Fallimento ai sensi del Bando di Vendita.

Il Fallimento e/o il Curatore e/o i suoi ausiliari, e/o i periti/consulenti (anche in deroga alle responsabilità previste dal codice civile in materia) non sono responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza di ogni informazione e/o documentazione fornita ai sensi del Bando di Vendita, che ciascun interessato ha l'onere di verificare.

È facoltà del Fallimento sospendere/revocare la Procedura di Vendita e/o il Bando di Vendita e/o le Operazioni di Vendita in qualsiasi momento, senza che da ciò consegua alcun diritto risarcitorio e/o a qualsivoglia titolo e/o ragione in capo agli offerenti e/o agli acquirenti individuati e/o a qualsivoglia terzo in genere.

La pubblicazione del Bando di Vendita e la ricezione delle Offerte non comportano per il Fallimento e/o per il Curatore alcun obbligo o impegno a dare corso alla vendita nei confronti degli offerenti.

Le comunicazioni previste nel Bando di Vendita saranno validamente effettuate dal Fallimento anche mediante posta elettronica.

Ciascun offerente sosterrà i costi indotti dalle proprie ricerche e valutazioni, comprese le eventuali spese dovute ai propri legali e consulenti, nonché qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'operazione.

Le scelte operate dal Curatore ai sensi del Bando di Vendita (con le debite autorizzazioni degli Organi della Procedura, ove dovute) saranno insindacabili da parte degli offerenti e/o acquirenti designati che, con la presentazione dell'Offerta, accettano integralmente il Bando di Vendita, ivi comprese tutte le sue previsioni, salve le impugnazioni di Legge.

I soggetti interessati a partecipare alla Procedura di Vendita - ed a tal fine a prendere visione dell'Immobile e/o della documentazione allegata al presente Bando di Vendita - potranno farlo mediante richiesta da inviare via posta elettronica al **curatore, Giuseppe Dolza Cogni**,

E-mail: **g.dolzacogni@dolzacogni.it**;

Pec: **giuseppe.dolzacogni@legalmail.it**

precisato che per le società ciò dovrà essere fatto da soggetto munito di idonei poteri, che delegherà per iscritto il soggetto da essa incaricato di accedere all'immobile o ricevere copia della documentazione inerente, **fermi gli obblighi di riservatezza assunti da chi accede o riceve copia allegati.**

Ogni richiesta di visione dell'immobile sarà inoltrata dal curatore all'IVG di Torino, che è Custode degli Immobili (IFIR Piemonte IVG SRL) che provvederà a contattare il richiedente a tal fine.

Il Fallimento, i suoi ausiliari (ivi compresi il perito ed il custode), il curatore ed in Notaio, non sono responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione fornita.

ATTO DI COMPRAVENDITA

L'aggiudicatario si impegna a stipulare l'atto di compravendita avanti al Notaio Paolo-Maria Smirne, presso il suo studio di Torino – Corso Montevecchio 48, Notaio a ciò designato dalla Procedura fallimentare e da essa altresì delegato alle sopra richiamate e descritte operazioni di ricevimento ed apertura delle buste chiuse contenenti offerta/e di acquisto, nonché di svolgimento dell'eventuale gara ad

offerte migliorative e relativa verbalizzazione anche dell'aggiudicazione provvisoria, con onorari notarili e spese notarili, tributi ed oneri di trasferimento della proprietà a carico dell'aggiudicatario, compresi quelli relativi alla raccolta e produzione della documentazione necessaria, eventuali spese di accatastamento, Iva, cancellazione formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto aggiudicato.

L'atto di trasferimento sarà posto in essere dopo il versamento del saldo prezzo ed oneri sopra richiamati, versamento che deve essere posto in essere nei **60 giorni** dall'aggiudicazione definitiva.

L'inadempimento, da parte dell'aggiudicatario, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la Procedura fallimentare tratterrà definitivamente la somma versata a titolo di cauzione.

PUBBLICITA'

Il presente bando di vendita (omesse le generalità del soggetto dichiarato fallito) sarà:

pubblicato per intero in allegato ad avviso sul **Portale delle Vendite Pubbliche**, unitamente a copia della relazione di stima degli immobili;

pubblicato per intero in allegato ad avviso su sito internet gestito da **Astalegale.net S.p.A.**, omessi i nomi come per legge;

pubblicato per sintetico estratto su **quotidiano**, omessi i nomi come per legge.

trasmesso mediante posta elettronica certificata ai **Creditori ipotecari iscritti** ove ammessi allo stato passivo con diritto di prelazione sull'immobile, se esistenti.

Ulteriori informazioni sulla vendita eventualmente ritenute necessarie potranno essere chieste, sia presso lo studio del **Notaio delegato** (per le modalità di partecipazione alla vendita - Studio Notaio Smirne – Tel. 011/4546125), sia al **curatore** (per ogni altra necessità – giuseppe.dolzacogni.legalmail.it), sia presso gli uffici del **Custode delegato**:

in particolare, per la visione degli immobili:

IVG di Torino IFIR Piemonte IVG SRL

Tel. 011-47 31 714; E-Mail: tribunaletorino@ivgpiemonte.it).

Torino, **2/7/2026**

Il curatore del Fallimento N. **8-2021-Torino**

Giuseppe Dolza Cogni

Allegati

1. Relazione di stima del perito immobiliare del Fallimento, omessi i nominativi.