

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Civile - Fallimentare

Procedura Sovraindebitamento N.33415/2021 R.G. V.G.

Giudice Delegato: Pres. Dott. Vittoria Nosengo

Liquidatore: Dott.sa Simona Perrero

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

La Dott.sa Simona Perrero, Liquidatore della procedura di liquidazione RG 33415/2021

XXXXXX

- Dato atto che con Decreto del 03/02/2022 la la Pres.Dott.sa Vittoria Nosengo ha dichiarato l'accoglimento della Procedura di liquidazione del Patrimonio ex L.3/2012 proposta dalla sig.ra XXXXXX, (CF: XXXXXX) in proprio e quale socia accomandataria e legale rappresentante della XXXXXX (CF: XXXXXX);
- Dato atto dell'esistenza all'interno della procedura di un immobile intestato alla sig.ra XXXXXX, non già oggetto di procedure di vendita competitive, ed in comproprietà ad altro soggetto (deceduto e a sua volta oggetto di procedura di Eredità Giacente RG VG Tribunale di Ivrea n°274-5/2015);
- dato atto dell'aggiornamento della perizia estimativa redatta dal perito incaricato nella presente procedura, Geom.Giovanni Chiappino;
- dato atto del programma di liquidazione ex art. 14 novies comma 1° L.3/2012 redatto dal sottoscritto liquidatore e comunicato al Giudice Delegato e ai creditori, in cui si prevedeva la vendita dell'immobile della ricorrente, come di seguito descritto, tramite procedura competitiva ex artt.107 e 108 L.F.;
- dato atto dell'autorizzazione a cedere l'intera proprietà dell'immobile già in parte oggetto di tentativi di cessione all'interno dell'Eredità Giacente RG VG Tribunale di Ivrea n°274-5/2015, come da dispositivo del Giudice della predetta procedura del

17/03/2022;

DISPONE LA VENDITA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA

che si terrà il giorno **24/09/2024, udienza di apertura delle buste ed eventuale gara alle ore 16.00**, 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

Piena proprietà di un'unità abitativa non completamente indipendente posta al piano primo e direttamente comunicante con altra u.i.u. di proprietà di terzi in **Castellamonte (To) Frazione Sant'Antonio, Via Rivarolo, 12** costituita al *Piano Terreno* da uno stretto e lungo locale ad uso autorimessa ed in parte ad uso wc e lavanderia della superficie catastale pari a circa 30,83 mq e al *Piano Primo* da vano scala di collegamento tra il piano terreno e primo, disimpegno, n. 2 camere, studio, ripostiglio/centrale termica, servizio igienico, soggiorno, cucina e veranda aventi una superficie catastale pari a circa 155,05 mq oltre a balcone di circa 45,97 mq. Al *Piano Secondo* locale ad uso sottotetto non abitabile totalmente al rustico, accessibile unicamente mediante scala in ferro posta nel locale veranda ed avente una superficie catastale pari a circa 155,05 mq. Completa infine il compendio un'ampia area cortilizia comune, mantenuta in parte a corte e in parte a verde. Impianti ed aree comuni ad altra unità abitativa come dettagliatamente esposto in perizia, cui si rimanda.

Dati catastali

Gli immobili sono identificati al Catasto fabbricati del Comune di Castellamonte (TO) come segue:

- Foglio 23 particella n. 390 subalterno 105 (ex 1), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani rendita € 697,22;
- Foglio 23 particella n. 390 subalterno 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 23,00 mq. rendita € 102,16.

Al Catasto Terreni del Comune di Castellamonte (TO) come segue:

- Foglio 23 particella n. 390, qualità ente urbano, di are 8 e ca 2;

Coerenze

L'unità immobiliare sopra identificata risulta coerente con: la strada pubblica, le particelle nn. 813, 835, 750, 369.

Provenienza

La piena proprietà del bene a favore degli attuali comproprietari risulta da atto di compravendita a rogito Notaio Ugo Presbitero del 03 luglio 2007 Repertorio n. 42105 Raccolta n 15792 regolarmente registrato a Cuornè il 26 luglio 2007 al n. 1510 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ivrea– Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27 luglio 2007 al Registro Particolare n. 4807 e al Registro Generale n. 7349.

Situazione catastale e regolarità

Il perito della procedura ha riferito che *“All’attualità le planimetrie catastali reperite presso l’Agenzia delle Entrate/Territorio risultano:*

- *per quanto riguarda la distribuzione interna e la consistenza dell’u.i.u. del piano primo essa si presenta pressoché conforme allo stato di fatto salvo lievissime discordanze di rappresentazione grafica, mentre difetta della raffigurazione dell’intero sottotetto non abitabile;*
- *per quanto riguarda la scheda dell’autorimessa, si precisa che sono presenti imperfezioni, difformità, nel merito non risultano riportati alcuni minimali tramezzi e alcuni pilastri.*
- *Infine non vi è corrispondenza tra l’elaborato planimetrico del 1989 e gli odierni dati catastali imputati al BCNC.*

Ai sensi dell’articolo 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito in legge 30 luglio 2010, n. 122, della Circolare n. 2/2010 prot. 36607 in data 9/7/2010 e della Circolare n. 3/2010 prot. 42436 in data 10/8/2010 dell’Agenzia del Territorio e s.m.i., le planimetrie di cui sopra appaiono lievemente difformi oltre ad essere carenti di una porzione di fabbricato (sottotetto)”

Il tutto come meglio precisato nella perizia estimativa in atti redatta dal perito incaricato nella presente procedura che deve intendersi qui integralmente riportata e facente parte del presente documento e di cui gli offerenti dovranno dichiarare di conoscere e accettarne l'integrale contenuto senza che nulla possa essere successivamente opposto alla procedura.

Si espone come tutte le opere di sanatoria, variazione, adeguamento rimarranno a carico degli aggiudicatari.

Situazione edilizia e regolarità

Il perito della procedura ha eseguito accesso agli atti presso il Comune di Castellamonte (TO) riscontrando la seguente situazione dal punto di vista edilizio:

- Concessione Edilizia n. 167/1987 (sul titolo indicata come concessione n. 165) del 19.10.1987, presentata a cura della Sig. XXXXXX ved. XXXXXX – *consolidamento e risanamento igienico conservativo e ampliamento del fabbricato.*
- Denuncia di Inizio Attività n. 53/99 del 18.02.1999 prot. n. 1918, presentata a cura della Sig.ra XXXXXX per – *“Costruzione di recinzione di separazione tra fondi limitrofi interamente contenuta sulla proprietà della Sig.ra XXXXXX”.*
- Denuncia di Inizio Attività n. 84/99 del 15.03.1999 prot. n. 3024, presentata a cura della Sig.ra XXXXXX per – *“Costruzione di recinzione di separazione tra fondi limitrofi interamente contenuta sulla proprietà della Sig.ra XXXXXX”.*
- Denuncia di Inizio Attività in variante n. 243/99 del 03.08.1999 prot. n. 8159, presentata a cura della Sig.ra XXXXXX per – *“Costruzione di recinzione di separazione tra fondi limitrofi interamente contenuta sulla proprietà della Sig.ra XXXXXX e separè per impedire la vista al terreno del vicino”.*
- Concessione Edilizia n. 333/2000 (sul titolo indicata come concessione n. 207) del 12.12.2000, presentata a cura della Sig.ra XXXXXX e del Sig. XXXXXX – *“sistemazione ed ampliamento in parziale difformità dalla conc. edil. n. 165 del 19.10.1987”.*
- Concessione Edilizia n. 235/2002 (sul titolo indicata come concessione n. 128) del 06.08.2002, presentata a cura della Sig.ra XXXXXX e del Sig. XXXXXX – *“progetto di realizzazione nuovo locale ripostiglio.....”.*
- Autorizzazione Edilizia n. 228/2003, presentata a cura della Sig.ra XXXXXX e del Sig. XXXXXX – *“per tinteggiatura fabbricato.....”* ha ottenuto diniego a seguito di esame da parte della C.I.E.

- Permesso di Costruire n. 318/2006 del 07.12.2006, presentata a cura della Sig.ra XXXXXX e del Sig. XXXXXX – “*per costruzione fabbricato di civile abitazione*”. L’intervento edilizio in questione non è mai stato realizzato.
- Permesso di Costruire n. 274/2009 (sul titolo indicata come permesso n. 153) del 16.12.2009 presentata a cura della Sig.ra XXXXXX e del Sig. XXXXXX – “*per chiusura terrazzo*”.

Il perito incaricato riferisce quindi che “*“Si segnala inoltre che non è stato reperito/fornito alcun certificato di Abitabilità/Agibilità nonché la Denuncia Strutturale e il relativo collaudo statico dell’intero stabile.” (...)*

“Da un semplice e preliminare raffronto visivo con le tavole grafiche a corredo delle pratiche edilizie rinvenute con lo stato dei luoghi e per quanto è stato possibile accertare ed in via del tutto sommaria, non si ravvisano difformità rilevanti sia per quanto concerne l’unità immobiliare che per quanto riguarda l’autorimessa, salvo le mancanze sopra citate e l’improvvisata posa di un wc, bidet e doccia nell’autorimessa; arredi e impianti che dovranno obbligatoriamente essere rimossi”. (...)

“(...) non è possibile dichiarare in questa sede la piena conformità edilizia dei cespiti oggetto di stima” (...)

“Va ulteriormente fatto osservare, che durante i sopralluoghi, sull’area pertinenziale esterna comune sono stati rinvenuti numero due bassi fabbricati di dubbia legittimità di cui non si sono reperite neppure le pratiche edilizie oltre a non essere stati denunciati nella banca dati catastale così come non appaiono descritti negli atti derivativi. Il primo manufatto sorge nell’area cortilizia in prossimità dell’accesso carraio ed è composto interamente da profilati metallici parzialmente rimovibili, con telo oscurante a formare la copertura, esso è sostanzialmente destinato a gazebo / ricovero auto. Il secondo è ubicato nel mezzo dell’area verde a ridosso del terrapieno, ed è formato da pilastri in cls con sovrastante copertura a struttura lignea con tegole, lo stesso presenta dimensioni di circa 7,00 m. x 2,50 m. ed altezza non superiore a 2,50 m., è totalmente aperto ed è destinato a tettoia/deposito per la legna. Sentito il tecnico comunale in merito ai predetti fabbricati, gli stessi salvo altra documentazione o attestazione (ad oggi non rinvenuta), sono da ritenersi privi di autorizzazione edilizia e pertanto illegittimi”.

Il perito incaricato riferisce che l’unità immobiliare di che trattasi non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica aggiornato.

Per quanto concerne la regolarità edilizia e amministrativa sugli immobili posti in vendita si

rimanda in ogni caso alla perizia estimativa in atti redatta dal perito della procedura Geom. Giovanni Chiappino che deve intendersi qui integralmente riportata e facente parte del presente documento e di cui gli offerenti dovranno dichiarare di conoscere e accettarne l'integrale contenuto senza che nulla possa essere successivamente opposto alla procedura.

Si espone come tutte le opere di sanatoria, variazione, adeguamento rimarranno a carico degli aggiudicatari.

Stato di occupazione

L'immobile di cui sopra è allo stato libero, ancorchè occupato da arredi e suppellettili in genere, mentre l'autorimessa risulta occupata/utilizzata come deposito/cantina.

Trascrizioni ed iscrizioni

Come da elencazione nella perizia di stima e di seguito riepilogato:

ISCRIZIONI:

- **Ipoteca volontaria**, - Concessione a Garanzia di Mutuo del 03 luglio 2007 Repertorio n. 42106/15793, iscritta per un capitale di € 230.000,00 e un totale di € 460.000,00 presso l'Agenzia del Territorio di Ivrea – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27 luglio 2007 ai nn. 7351/1714, a favore di XXXXXX SPA con sede in Milano contro XXXXXX per la quota di proprietà pari ad 1/10 e XXXXXX per la quota di proprietà pari a 9/10.

TRASCRIZIONI:

- **Atto esecutivo o cautelare**, - Decreto di Sequestro Conservativo – Tribunale penale Repertorio n. 1660/2007, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ivrea – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18 ottobre 2007 ai nn. 6277/9749, a favore di XXXXXX con sede in Roma contro XXXXXX per la quota di proprietà pari ad 1/10.
- **Atto giudiziario**, - Decreto di Apertura della procedura di liquidazione del patrimonio – Tribunale Ordinario di Torino Repertorio n. 33415/2021 del 03/02/2022, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ivrea – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10 marzo 2022 ai nn. 1552/1842, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI XXXXXX e per la quota di proprietà pari a 9/10 e per il solo subalterno 105 ex 1.

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 nella perizia di stima in cui sono integralmente esposti i dati relativi alle unità immobiliari oggetto della presente procedura ed eventuali integrazioni in atti redatte dal perito della procedura Geom. Giovanni Chiappino, 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 per il Lotto Unico è stabilito in € 46.000,00 (quarantaseimila/00) 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.sa Simona

Perrero 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 23/09/2024** offerta in busta chiusa recante all'esterno, solo l'indicazione della data e l'ora 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.33415/2021”**.

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 **24/09/2024 alle ore**

16,00 presso lo studio del liquidatore Dott.sa Simona Perrero 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.

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 PER I LOTTI

CHI PUÒ PARTECIPARE.

Chiunque, eccetto l'istante, 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 di liquidazione per il prezzo di vendita e 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** scelto dalla procedura nella persona del Notaio dott. Gianluca Eleuteri con studio in Torino in Corso Tassoni n.37.

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, www.asteimmobili.it e www.tribunale.torino.it.

VISITE ED INFORMAZIONI

Per concordare i tempi dell'eventuale visita e informazioni di carattere tecnico contattare il

liquidatore dott.sa Simona Perrero (studio in Torino, Via Morghen n.34, Tel. 011/7764280-Fax 011/7768956, mail: s.perrero@studiocbg.it).

PUBBLICITÀ

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

- (a) pubblicato come per legge almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul Portale Delle Vendite Pubbliche accessibile agli indirizzi
<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>,
<https://venditepubbliche.giustizia.it>,
<https://pvp.giustizia.it>;
- (b) inserito sul sito internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it e 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, 17/06/2024

Il liquidatore
(Dott.sa Simona Perrero)