

TRIBUNALE DI TORINO
Sezione Sesta – Fallimentare

R.G.C.P. n. 1/2001

<p>PROCEDURA COMPETITIVA PER L'INDIVIDUAZIONE DEL SOGGETTO ACQUIRENTE DI COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN GIGNESE (Vb) Fr.ne Alpino Salita Rognoni nel complesso Condominiale denominato "CONCA AZZURRA"</p>

∞∞∞

Le modalità di svolgimento della procedura di gara (in seguito "Procedura di Gara") sono disciplinate dalle presenti condizioni di vendita (in seguito anche "Bando" o "Condizioni") previa autorizzazione del Giudice Delegato qui allegata [Doc. 1) da consegnarsi ai soggetti interessati a partecipare alla procedura competitiva nei termini di seguito indicati.

P R E M E S S O

- 1.1. che la Società ******, aveva stipulato con il Comune di Gignese (NO) convenzione edilizia attuativa di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di iniziativa privata denominato "CONCA AZZURRA" in Comune di Gignese (NO) con atto a rogito notaio Placido ASTORE in data 21/3/1991 repertorio 266673/32724, registrato a Torino il 3/4/1991 al numero 12069 e trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Verbania - Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania) in data 5/4/1991 ai numeri 3291/2536, relativa a terreno in Gignese di sua proprietà di mq 84.000 circa;
- 1.2. che in virtù di tale convenzione edilizia e della successiva modificazione di cui all'atto notaio Placido ASTORE in data 21/4/1995 repertorio 320604/38265 registrato a Torino il 28/4/1995 al numero 12021 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Verbania Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania) in data 10/5/1995 ai numeri 3984/3075, era prevista la realizzazione del "COMPLESSO CONDOMINIALE CONCA AZZURRA" comprendente i cinque lotti di cui il complesso si compone, i cui fabbricati in parte sono stati realizzati ed in parte verranno realizzati in fasi successive e la cui area condominiale complessiva di mq 56.500 circa, già individuata nel regolamento di condominio infraindicato con

le particelle 3 - 4 -10 - 778 - 779 - 867 - 868 - 869 del Foglio 9 e con parte del mappale 124 del Foglio 8, risulta ora individuata nella mappa del Catasto Terreni con le particelle 3 - 4 -10 - 778 - 779 - 896 - 903 - 904 - 905 -906 - 907 - 914 - 929 - 930 - 931 - 932 - 933 - 934 - 935 - 936 - 937 - 938 - 939- 940 - 941 - 942 del Foglio 9 e con parte del mappale 124 del Foglio 8;

1.3. che tale complesso condominiale è retto e disciplinato dal "Regolamento Generale" statuito e depositato con atto a rogito dottor Placido ASTORE, notaio in Torino, in data 11/10/1993 repertorio 302863/35821 all'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Torino in data 18/10/1993 al numero 28712 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Verbania Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania)in data 2/11/1993 ai numeri 9172/7102;

1.4. che nell'ambito di tale complesso immobiliare la ***** ha realizzato:

a) la costruzione del LOTTO 1 costituito dal fabbricato condominiale ex hotel Alpino a cinque piani fuori terra oltre seminterrato sito in Gignese, Frazione Alpino, Salita Rognoni 28, in esecuzione della concessione edilizia numero 1880 del 9 maggio 1991 e successiva concessione edilizia in variante numero 2027 in data 19 agosto 1993, costituente un autonomo Condominio, oggetto del Regolamento particolare statuito e depositato con lo stesso citato atto 11/10/1993 successivamente modificato con atto a rogito dottor Placido ASTORE, notaio in Torino, in data 29/11/1994 repertorio 317074/37628 registrato all'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Torino in data 13/12/1994 al numero 31515 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Verbania Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania) in data 17/12/1994 ai numeri 10647/8120;

b) nell'ambito del LOTTO 2, numero 5 ville unifamiliari (usualmente individuate come LOTTO 2/a) e numero 4 ville unifamiliari e numero 5 alloggi (usualmente individuate come LOTTO 2/b), nel quale potranno eventualmente essere realizzate altre volumetrie previste dalla citata convenzione edilizia, se ed in quanto ancora attuale;

c) la costruzione del LOTTO 5 costituito da complesso con destinazione turistico -sportiva - ricreativa, denominato "Club i Faggi", edificato su

terreno della superficie di mq 1.364 circa e distinto nella mappa del Catasto Terreni con parte dei mappali 4 e 896 del foglio 9, il cui regolamento è stato depositato con atto a rogito dottor Placido ASTORE, notaio in Torino, in data 27/4/2004 repertorio 386363/48575 registrato all'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Torino in data 30/4/2004 al numero 5698 e trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Verbania Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania) in data 28/5/2004 ai numeri 6494/4703;

tutto ciò premesso

FORMA OGGETTO DELLA VENDITA:

in GIGNESE (provincia di Verbania Cusio Ossola), Frazione Alpino, Salita Rognoni, nel complesso condominiale denominato "Conca Azzurra", e più precisamente:

- 1 -

1-a) nel LOTTO 1, con accesso dalla Salita Rognoni 28, quale individuato e descritto in premessa:

- al piano terreno/giardino (1° fuori terra), con accesso dalla "scala C", alloggio composto da ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura, una camera, bagno e porzione di giardino in uso esclusivo e perpetuo a vantaggio e per l'utilità del suddetto alloggio, alle coerenze: alloggio E, ingresso comune della scala C, alloggio custode G, giardino esclusivo e perpetuo dell'alloggio G, area condominiale su due lati e giardino esclusivo e perpetuo dell'alloggio E, salvo veriori confini.

E meglio detto alloggio risulta distinto con la lettera "F" nella pianta del piano giardino contenuta nella planimetria allegata sotto la lettera BB al citato atto di deposito e statuizione di regolamenti di condominio.

Detto alloggio risulta censito al Catasto dei Fabbricati al Foglio 9 numero 730 subalterno 67, salita dottor Rognoni 28, piano terreno, scala C, categoria A/2, classe 3, vani 3, superficie catastale totale mq 76, superficie catastale escluse le aree scoperte mq 65, rendita catastale € 356,36, mentre la porzione di giardino in uso esclusivo risulta censita al Foglio 9 numero 730 subalterno 125, salita dottor Rognoni 28, piano terreno, bene comune non censibile – corte in uso esclusivo al subalterno 67.

- al piano seminterrato

- n° 4 autorimesse formanti un unico corpo, distinte con i numeri 3-4-5-6, alle

coerenze: corsia di manovra, autorimessa n° 1, terrapieno ed autorimessa 7;

- n° 3 autorimesse formanti un unico corpo, distinte con i numeri 13-14-15, alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa 12, vano scala, autorimesse 28-27-16;

- n° 1 autorimessa, distinta con il numero 49, alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa 48, cantine 2 ed 1, corridoio comune;

- n° 1 autorimessa, distinta con il numero 11, alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa 10, autorimessa 29, locale macchine ascensore e autorimessa 12;

- cantina distinta con il numero 14, alle coerenze: corridoio comune su due lati, lotto C e cantina n° 15;

- cantina distinta con il numero 15, alle coerenze: corridoio comune, cantina n° 14, lotto C e cantina n° 16;

- cantina distinta con il numero 17, alle coerenze: corridoio comune, cantina n° 16, lotto C e cantina n° 18;

- cantina distinta con il numero 22, alle coerenze: corridoio comune su due lati, cantine n° 21 e 23.

Detti enti immobiliari sono censiti al Catasto dei Fabbricati come segue:

- foglio 9 numero 730 subalterno 53, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 15, rendita catastale € 68,95 (l'autorimessa 3).

- foglio 9 numero 730 subalterno 52, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 15, rendita catastale € 68,95 (l'autorimessa 4);

- foglio 9 numero 730 subalterno 51, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 15, rendita catastale € 68,95 (l'autorimessa 5);

- foglio 9 numero 730 subalterno 50, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 15, rendita catastale € 68,95 (l'autorimessa 6);

- foglio 9 numero 730 subalterno 44, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 15, rendita catastale € 68,95 (l'autorimessa 13);

- foglio 9 numero 730 subalterno 43, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 15, rendita catastale € 68,95 (l'autorimessa 14);
- foglio 9 numero 730 subalterno 42, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 15, rendita catastale € 68,95 (l'autorimessa 15);
- foglio 9 numero 730 subalterno 12, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 19, superficie catastale mq 19, rendita catastale € 74,58 (l'autorimessa 49);
- foglio 9 numero 730 subalterno 46, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 15, rendita catastale € 68,95 (l'autorimessa 11);
- foglio 9 numero 730 subalterno 104, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 4, superficie catastale mq 6, rendita catastale € 6,20 (la cantina 14);
- foglio 9 numero 730 subalterno 105, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 4, superficie catastale mq 5, rendita catastale € 6,20 (la cantina 15);
- foglio 9 numero 730 subalterno 107, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 4, superficie catastale mq 4, rendita catastale € 6,20 (la cantina 17);
- foglio 9 numero 730 subalterno 110, salita dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 4, superficie catastale mq 5, rendita catastale € 6,20 (la cantina 22).

Gli enti immobiliari suddetti sono stati edificati in virtù di concessione edilizia numero 1880 del 9 maggio 1991 e successiva concessione edilizia in variante numero 2027 in data 19 agosto 1993.

1-b) nel LOTTO 2 avente accesso dalla Salita Rognoni 24, usualmente individuato come LOTTO 2/a, quale individuato e descritto in premessa:

- n° 4 ville unifamiliari, entrostanti a terreno così distinto nella mappa catastale governativa dei terreni:

- Foglio 9 numero 904, ente urbano, mq 277
- Foglio 9 numero 905, ente urbano, mq 278
- Foglio 9 numero 906, ente urbano, mq 200
- Foglio 9 numero 907, ente urbano, mq 346

edificate a due piani fuori terra, meglio distinte con i numeri 2-3-4-5 nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "B" all'atto a rogito notaio Placido ASTORE in data 17/12/1997 repertorio 340933/41594 registrato all'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Torino in data 31/12/1997 al numero 33543 portante la vendita della "Villa 1" ai signori Crolla Guido e Robinson Julie Taylor, alle generali coerenze: Villa 1 di proprietà Demidovich Irina già Crolla Guido e Robinson Julie Taylor e giardino in uso esclusivo a detta villa ad un lato, e area condominiale distinta al catasto terreni al foglio 9 mappale 914 ai restanti tre lati.

Dette ville risultano così composte:

Villa 2

- al piano primo soggiorno pranzo con angolo cottura, bagno con disimpegno, balcone e terrazzo;
- al piano terreno tre camere da letto, due spogliatoi, cantina, due bagni, centrale termica e intercapedine;

Villa 3

- al piano primo soggiorno pranzo con angolo cottura, bagno con disimpegno, balcone e terrazzo;
- al piano terreno tre camere da letto, due spogliatoi, cantina, due bagni, centrale termica e intercapedine;

Villa 4

- al piano primo soggiorno pranzo con angolo cottura, bagno con disimpegno, balcone e terrazzo;
- al piano terreno due camere da letto, spogliatoio, cantina, due bagni, centrale termica e intercapedine;

Villa 5

- al piano primo soggiorno pranzo con angolo cottura, bagno con disimpegno, balcone e terrazzo;
- al piano terreno tre camere da letto, due spogliatoi, cantina, due bagni, centrale termica e intercapedine.

Gli enti immobiliari sopra descritti sono censiti al Catasto dei Fabbricati come segue:

- Foglio 9 numero 904, Salita dottor Rognoni 28, piani T – 1°, categoria A/2, classe 2, vani 9, rendita catastale € 906,38, per quanto riguarda la villa 2;
- Foglio 9 numero 905, Salita dottor Rognoni 28, piani T – 1°, categoria A/2, classe 2, vani 9, rendita catastale € 906,38, per quanto riguarda la villa 3;
- Foglio 9 numero 906, Salita dottor Rognoni 28, piani T – 1°, categoria A/2, classe 2, vani 7, rendita catastale € 704,96, per quanto riguarda la villa 4;
- Foglio 9 numero 907, Salita dottor Rognoni 28, piani T – 1°, categoria A/2, classe 2, vani 9, rendita catastale € 906,38, per quanto riguarda la villa 5.

Gli enti immobiliari suddetti sono stati edificati in virtù di concessione edilizia numero 2050 rilasciata dal Sindaco di Gignese il 27/12/1993.

A norma dell'articolo 8 del Regolamento del Complesso Condominiale "Conca Azzurra" ai fabbricati sopra descritti compete l'uso esclusivo e perpetuo delle porzioni di terreno circostanti i fabbricati, distinte nella mappa catastale governativa dei terreni, unitamente ai fabbricati, al foglio 9 mappali 904 – 905 – 906 – 907, asservite in perpetuo ad uso di giardino rispettivamente a favore delle ville 2-3-4-5 ed a carico dell'area condominiale. Gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria di detti terreni saranno interamente a carico dei proprietari delle ville.

1-c) nel LOTTO 2 avente accesso dalla Salita Rognoni 24, usualmente individuato come LOTTO 2/b, quale individuato e descritto in premessa:

- edificio in corso di costruzione, attualmente allo stato rustico, entrostante a terreno così distinto nella mappa catastale governativa dei terreni:

- Foglio 9 numero 929, ente urbano, mq 627
- Foglio 9 numero 930, ente urbano, mq 44
- Foglio 9 numero 931, ente urbano, mq 32
- Foglio 9 numero 932, ente urbano, mq 33

- Foglio 9 numero 933, ente urbano, mq 43
- Foglio 9 numero 934, ente urbano, mq 80
- Foglio 9 numero 935, ente urbano, mq 142
- Foglio 9 numero 936, ente urbano, mq 26
- Foglio 9 numero 937, ente urbano, mq 26
- Foglio 9 numero 938, ente urbano, mq 25
- Foglio 9 numero 939, ente urbano, mq 34
- Foglio 9 numero 940, ente urbano, mq 29
- Foglio 9 numero 941, ente urbano, mq 32
- Foglio 9 numero 942, ente urbano, mq 39;

edificato a due piani fuori terra, sito alle generali coerenze: area condominiale distinta al catasto terreni al foglio 9 mappale 914 a quattro lati.

Detto edificio risulta così composto:

- alloggio At al piano terreno: soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, disimpegno e bagno.
- alloggio Bt al piano terreno: soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, uno studio illuminato dall'alto, disimpegno, bagno e centrale termica.
- villa a schiera C: al piano terreno soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e centrale termica; al primo piano due camere da letto, disimpegno e doppi servizi, nonché terrazzo verso lago, giardino e terrazzo pensile;
- villa a schiera D: al piano terreno soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, altro disimpegno e centrale termica; al primo piano due camere da letto, uno studio ed un bagno, nonché terrazzo verso lago, giardino e terrazzo pensile;
- alloggio Et al piano terreno: soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, altra camera da letto illuminata dall'alto, disimpegno, bagno e centrale termica.
- villa a schiera F: al piano terreno soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e centrale termica; al primo piano due camere da letto, disimpegno e

doppi servizi, nonché terrazzo verso lago, giardino e terrazzo pensile;

- villa a schiera G: al piano terreno soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, altro disimpegno e centrale termica; al primo piano due camere da letto, uno studio ed un bagno, nonché terrazzo verso lago, giardino e terrazzo pensile;
- alloggio Ht al piano terreno: soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, disimpegno, bagno, altro disimpegno e centrale termica;
- alloggio A1 al piano primo: soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, disimpegno e bagno.

Detti enti immobiliari sono distinti al Catasto dei Fabbricati come segue:

- alloggio At: Foglio 9 numero 929 subalterno 1 e numero 935 tra loro graffati, Salita dottor Rognoni 28, unità in corso di costruzione priva di rendita catastale;
- alloggio Bt: Foglio 9 numero 929 subalterno 2 e numero 936 tra loro graffati, Salita dottor Rognoni 28, unità in corso di costruzione priva di rendita catastale;
- villa a schiera C: Foglio 9 numero 929 subalterno 3 e numeri 933 e 937 tra loro graffati, Salita dottor Rognoni 28, unità in corso di costruzione priva di rendita catastale;
- villa a schiera D: Foglio 9 numero 929 subalterno 4 e numeri 932 e 938 tra loro graffati, Salita dottor Rognoni 28, unità in corso di costruzione priva di rendita catastale;
- alloggio Et: Foglio 9 numero 929 subalterno 5 e numero 939 tra loro graffati, Salita dottor Rognoni 28, unità in corso di costruzione priva di rendita catastale;
- villa a schiera F: Foglio 9 numero 929 subalterno 6 e numeri 931 e 940 tra loro graffati, Salita dottor Rognoni 28, unità in corso di costruzione priva di rendita catastale;
- villa a schiera G: Foglio 9 numero 929 subalterno 7 e numeri 930 e 941 tra loro graffati, Salita dottor Rognoni 28, unità in corso di costruzione priva di rendita catastale;

- alloggio Ht: Foglio 9 numero 929 subalterno 8 e numero 942 tra loro graffati, Salita dottor Rognoni 28, unità in corso di costruzione priva di rendita catastale;
- alloggio A1: Foglio 9 numero 929 subalterno 9 e numero 934 tra loro graffati, Salita dottor Rognoni 28, unità in corso di costruzione priva di rendita catastale.

A norma dell'articolo 8 del Regolamento del Complesso Condominiale "Conca Azzurra" agli enti immobiliari sopra descritti compete l'uso esclusivo e perpetuo delle porzioni di terreno circostanti il fabbricato Foglio 9 numero 929, distinte nella mappa catastale governativa dei terreni al foglio 9 mappali 930-931-932-933-936-937-938-939-940-941-942, asservite in perpetuo ad uso di giardino rispettivamente a favore delle singole ville o alloggi ed a carico dell'area condominiale. Gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria di detti terreni saranno interamente a carico dei proprietari delle ville e/o alloggi.

Gli enti immobiliari suddetti sono stati edificati in virtù di concessione edilizia numero 2050 rilasciata dal Sindaco di Gignese il 27/12/1993.

Sono comprese nella vendita le quote di comproprietà afferenti le unità immobiliari vendute delle parti comuni, indivisibili e separatamente inalienabili del LOTTO 2 di cui fa parte e del complesso condominiale CONCA AZZURRA nel quale il LOTTO 2 è inserito, quali risultano dal Regolamento Condominiale del "Complesso" statuito e depositato con il citato atto a rogito notaio Placido ASTORE in data 11/10/1993, repertorio 302863/35821, registrato all'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Torino il 18/10/1993 al numero 28712 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Verbania Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania) in data 2/11/1993 ai numeri 9172/7102 e quali risulteranno individuate e determinate nel Regolamento di Condominio del Lotto 2 da redigersi e da depositare in atto pubblico a cura e spese dell'acquirente e previo accordo con gli altri comproprietari.

1-d) - diritto per l'aggiudicatario di emettere, trasferire e vendere le quote, fino alla concorrenza delle residue 224 quote su un totale di 320, del circolo sportivo "Club I Faggi", costituente il LOTTO 5 del complesso "Conca Azzurra", entrostante a terreno della superficie di mq 1.364 circa e distinto nella mappa del Catasto Terreni con parte dei mappali 4 e 896, quale risulta graficamente rappresentato nelle piante dei piani terreno e seminterrato contenute nella planimetria allegata

sotto la lettera "C" all'atto a rogito dottor Placido ASTORE, notaio in Torino, in data 27/4/2004 repertorio 386363/48575 registrato all'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Torino in data 30/4/2004 al numero 5698.

Detto complesso risulta così composto:

- al piano terreno:

- piscina con solarium

- al piano seminterrato del Lotto 1:

a) uno spogliatoio maschile ed uno femminile con relativi servizi e saune;

b) una palestra;

c) una sala ristorante, una cucina, una dispensa, un guardaroba, servizi igienici per il pubblico e per il personale;

d) un bar, una sala soggiorno;

e) una sala convegno;

f) un box collegato tramite un corridoio alla dispensa – che rende possibile il rifornimento di derrate alimentare direttamente dalla corsia delle autorimesse;

g) la scala che collega i locali del Club con il piano terreno dell'edificio del Lotto 1 e che permette l'accesso dall'esterno attraverso l'ingresso posto in corrispondenza della scala B.

Detto complesso immobiliare è censito al Catasto dei Fabbricati come segue:

- Foglio 9 numero 730 subalterno 3, Salita Dottor Rognoni 28, piano S1, categoria D/8, rendita catastale € 7.573,32

- Foglio 9 numero 730 subalterno 4, Frazione Alpino Salita Rognoni 28, piano S1, categoria D/6, rendita catastale € 4.358,90

- Foglio 9 numero 730 subalterno 5, Salita Dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza metri quadrati 60, superficie catastale mq 75, rendita catastale € 133,25

- Foglio 9 numero 730 subalterno 6, Salita Dottor Rognoni 28, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 15, superficie catastale mq 15,

rendita catastale € 68,95.

Si rende noto che le unità immobiliari Foglio 9 numero 730 subalterni 4 e 6 sono correttamente accollonate come "beni comuni censibili", mentre le unità immobiliari Foglio 9 numero 730 subalterni 3 e 5 sono state erroneamente intestate a "Associazione della Croce Rossa Italiana con sede in Roma" sulla base di voltura d'ufficio del 16/01/2018 protocollo n. VB0035520 in atti dal 18/09/2019 VB 19062-2019 (n. 3534.1/2019)

Gli enti immobiliari suddetti sono stati edificati in virtù di concessione edilizia numero 1880 del 9 maggio 1991 e successiva concessione edilizia in variante numero 2027 in data 19 agosto 1993.

Relativamente a detto diritto di emettere, trasferire e vendere le quote suddette si richiama espressamente l'articolo 3 del regolamento del "circolo turistico - sportivo Club I Faggi" depositato con atto a rogito notaio Placido Astore in data 27/4/2004 repertorio 386363/48575 (allegato 137), il quale testualmente dispone:

*"Le quote che non risultassero acquistate rimarranno a disposizione della Società venditrice Impresa di costruzioni ***** e concordato preventivo. Dette quote non creano nè diritti nè obblighi nei confronti del Club fino a quando non saranno regolarmente vendute. Il numero definitivo delle quote in cui rimarrà suddivisa la comunione verrà determinato dalla Società ***** e concordato preventivo, comunicando all'organo amministrativo l'avvenuta ultimazione delle vendite da parte sua. Fermo restando il limite massimo di n° 320 quote."*

Nota bene: nessuna contestazione potrà essere mossa dall'acquirente agli Organi della Procedura nel caso si verificasse che il numero delle quote ancora da emettere sia inferiore a 224.

1-e) - residua volumetria ad uso residenziale e turistico - ricettiva pari a circa metri cubi 11.386, da realizzarsi su terreni condominiali individuati con le sigle "lotto 3" - "lotto 2" e "lotto 4" nella planimetria generale in scala 1 : 500 allegata sotto la lettera "AB" al citato regolamento, se ed in quanto realizzabile a norma degli strumenti urbanistici vigenti nel comune di Gignese.

- 2 -

in GIGNESE (provincia di Verbania Cusio Ossola), Frazione Alpino

2-a) - terreni aventi una superficie catastale complessiva di metri quadrati 19.660, con entrostanti parcheggio insistente su parte dei mappali 27 e 89 ed impianto di depurazione condominiale insistente su parte del mappale 124, alle generali coerenze: mappale 161, strada, mappale 34 di cui infra, mappale 125 e rio Papale.

Detti terreni sono distinti al catasto terreni come segue:

- Foglio 8 numero 27, ente urbano, are 3.30
- Foglio 8 numero 89, prato arborato, classe 2, are 13.50, R.D. € 5,23 R.A. € 5,23
- Foglio 8 numero 124, pascolo, classe 1, mq 17.980, R.D. € 18,57 R.A. € 27,86

Il mappale Foglio 8 numero 27 è altresì censito al catasto dei fabbricati come foglio 8 numero 185, area urbana di mq 330, salita dottor Rognoni 28, senza redditi.

2-b) - fabbricati già adibiti a maneggio e fabbricati accessori adibiti a pollaio e ripostiglio, in pessimo stato di conservazione, entrostanti a terreno distinto al catasto terreni come segue:

- foglio 8 numero 34, ente urbano di are 20.00

Coerenze: mappale 124 di cui sopra a due lati, strada, mappali 239 e 375.

Detti fabbricati risultano censiti al Catasto dei Fabbricati come segue:

- foglio 8 numero 34, categoria D/2, salita dottor Rognoni 2, rendita catastale € 4.338,24
- foglio 8 numeri 156 e 167 graffiati tra loro, salita dottor Rognoni 2, categoria C/2, classe 1, consistenza metri quadrati 14, rendita catastale € 18,08

2-c) - reliquato di terreno avente una superficie di mq 50, posto lungo il tornante della Via Arcioni, alle coerenze: mappali 791 – 778 – 784 del foglio 9.

Detto terreno è distinto al catasto terreni come segue:

- Foglio 9 numero 785, prato arborato, classe 2, are 0.50, R.D. € 0,19 R.A. € 0,19

2-d) - terreno agricolo avente una superficie catastale complessiva di metri quadrati 2.950, con entrostante sorgente, alle coerenze: mappali 7-332-294-152.

Detto terreno è distinto al catasto terreni come segue:

- Foglio 8 numero 327 (ex 103/a), pascolo, classe 1, are 27.35, R.D. € 2,83 R.A. € 4,24

- Foglio 8 numero 328 (ex 103/b), pascolo, classe 1, are 2.15, R.D. € 0,22 R.A. € 0,33

e) - terreno agricolo avente una superficie catastale di metri quadrati 2.760, alle coerenze: strada, mappali 161-123-241-20.

Detto terreno è distinto al catasto terreni come segue:

- Foglio 8 numero 18, bosco ceduo, classe 1, are 27.60, R.D. € 1,71 R.A. € 0,71

La compravendita è fatta ed accettata a corpo, sotto il vigore e l'osservanza:

1) della convenzione edilizia con il Comune di Gignese a rogito del notaio Placido ASTORE in data 21/3/1991 e successiva modifica in data 21/4/1995 richiamate in premessa, attuativa del P.E.C. "CONCA AZZURRA" - per quanto ancora vigenti in tutto o in parte - richiamandosi in particolare quanto stabilito dall'articolo 6 in ordine al vincolo ventennale delle destinazioni d'uso e agli obblighi di manutenzione dell'area condominiale di pertinenza che vengono trasferiti alla parte acquirente per la quota di competenza.

2) di tutti i diritti, obblighi, oneri servitù attive, passive e reciproche, comunioni generali e parziali, vincoli, esclusioni riserve di proprietà e di altri diritti e facoltà, usi esclusivi, divieti, norme circa l'uso e la destinazione dei locali di proprietà esclusiva, comune e condominiale, deroghe a distanze legali, riparti spese, disciplina amministrativa ed in genere di tutte le norme e rapporti giuridici, edilizi e di vicinato, di natura reale ed obbligatoria vigenti sia nell'ambito dei LOTTI 2 e 5, sia nell'ambito del Complesso Condominiale "Conca Azzurra", sia nei confronti degli altri Lotti di cui il complesso stesso si compone e dei relativi fabbricati in corso di costruzione e costruendi, quali stabiliti, previsti o richiamati dal Regolamento del Complesso Condominiale di cui al citato rogito in data 11/10/1993 repertorio 302863/35821 sia dal Regolamento della Comunione del Circolo Turistico Sportivo I Faggi statuito con l'atto a rogito dottor Placido ASTORE, notaio in Torino, in data 27/4/2004 repertorio 386363/48575 registrato all'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Torino in data 30/4/2004 al numero 5698, sia di quelli intercorrenti nell'ambito del "Lotto 2" quali risulteranno dallo statuendo Regolamento di Condominio Particolare del Lotto.

La parte acquirente dichiara di conoscere tali Regolamenti e di accettarli integralmente articolo per articolo e nel loro complesso, con valore di statuizione e di patto, obbligandosi ad osservarli e ad imporne l'osservanza ai propri aventi causa:

le norme e le risultanze tutte di tali Regolamenti sono pertanto espressamente richiamate dalle parti e si intendono come qui integralmente ritrascritte e convenute con valore di patto contrattuale, quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

3) Con particolare riferimento alla residua volumetria di cui al precedente articolo 1 si conviene espressamente che sono compresi nella presente vendita tutti i diritti e facoltà riservati alla società venditrice e/o suoi aventi causa nella proprietà integrale o parziale di singoli lotti ancora da realizzare, in ordine sia ai diritti edificatori dei lotti ancora da costruire o da completare sia alla determinazione definitiva del complesso immobiliare e dei singoli Lotti che lo compongono di cui agli articoli 1 (Superficie dei Lotti) e 3 Lettera A) n° 1 del "Regolamento del Complesso Condominiale" sia in ordine agli ulteriori diritti e facoltà di cui all'articolo 32 dello stesso Regolamento (Norme Transitorie) lettere A) e B) sub a), b), e c) riservate alla società venditrice in quanto impresa costruttrice e finalizzate al completamento delle costruzioni.

Tali diritti e facoltà sono pertanto integralmente trasferite con il presente atto alla società acquirente.

E' inoltre compresa nella vendita la quota di comproprietà di 6212 decimillesimi dell'intero complesso afferente ai Lotti 2 (2758 decimillesimi) - 3 (1092 decimillesimi) - 4 (2362 decimillesimi) qui venduti oltre alle quote delle unità immobiliari del Lotto 1 ed al diritto di emettere, trasferire e vendere le residue 224 quote del "Club i Faggi".

4) Ai sensi dell'articolo 818 Codice Civile viene espressamente escluso dalla presente vendita qualsiasi diritto su spazi per parcheggio autovetture che possano formare oggetto di rapporto pertinenziale.

5) a norma del Decreto del Ministero per lo Sviluppo Economico in data 22/1/2008, n. 37, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 61 del 12 marzo 2008, gli impianti esistenti negli enti immobiliari in oggetto sono da considerarsi non conformi rispetto alla normativa in materia di sicurezza attualmente vigente, e pertanto nessuna garanzia né documentazione relativa agli impianti potrà essere richiesta alla parte venditrice. Le parti dichiarano di aver tenuto conto, nella determinazione del prezzo offerto, di quanto sopra.

6) Il terreno su cui sorgono gli enti immobiliari in oggetto pervenne alla Società *****in virtù di fusione per incorporazione della società SAMURA

S.r.l. effettuato con atto a rogito dottor Placido ASTORE, notaio in Torino, in data 26/03/1990 repertorio 249890/31097 registrato all'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Torino il 19/04/1990 al numero 15516 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Verbania Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania) in data 23/4/1990 ai numeri 3491/2542, mentre i fabbricati pervennero per costruzione. Successivamente, con deliberazione dell'assemblea straordinaria degli azionisti in data 23/7/1999 risultante da verbale in pari data a rogito notaio Placido Astore repertorio 353646/43673 registrato all'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Torino il 28/7/1999 al numero 13278 e all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Verbania Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania) in data 23/10/1999 ai numeri 11843/8316 la "***** S.p.A." si è trasformata in "*****s.r.l."

La vendita avverrà nel rispetto della documentazione citata a rischio e pericolo della parte acquirente ai sensi e per gli effetti dell'art. 1488, secondo comma, Codice Civile, anche con particolare riferimento alla situazione proprietaria, urbanistica e salvo eventuali usi civici.

Sono espressamente escluse le garanzie per evizione, per vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1488, secondo comma, Codice Civile.

E' in ogni caso ferma a carico di parte venditrice l'evizione derivante da un fatto suo proprio ai sensi e per gli effetti dell'art. 1487 secondo comma Codice Civile.

Si precisa inoltre quanto segue.

La vendita in blocco dell'intera proprietà residua della ***** legittima il trasferimento alla "Impresa acquirente" dei diritti e facoltà sopra riportati al punto 3) della bozza delle clausole del futuro atto di trasferimento in quanto "*nuova impresa costruttrice*" che dovrà provvedere alla realizzazione e completamento dei LOTTI interamente da costruire o da ultimare.

Non è al contrario configurabile una vera e propria "*cessione del mandato di appoggio alle riserve*" in quanto l'espressione "*attuale società proprietaria*" si riferisce alla ***** in quanto "*proprietaria*" dell'intero complesso alla data dell'atto di statuizione e deposito del Regolamento Generale (11 ottobre 1993).

Al riguardo occorre tuttavia tener presente quanto segue:

A) Tutti gli attuali condomini del Lotto 1 nei rispettivi atti pubblici di acquisto:

1) hanno espressamente accettato il Regolamento Generale del Complesso quale parte integrante e sostanziale dell'atto secondo il seguente testo

"La compravendita è fatta ed accettata a corpo, sotto il vigore e l'osservanza

1) della convenzione edilizia con il Comune di Gignese a rogito di me Notaio in data 21 marzo 1991 e successiva modifica in data 21 aprile 1995 richiamate in premessa, attuativa del P.E.C. "CONCA AZZURRA" richiamandosi in particolare quanto stabilito dall'articolo 6 in ordine al vincolo ventennale delle destinazioni d'uso e agli obblighi di manutenzione dell'area condominiale di pertinenza che con il presente atto vengono trasferiti alla parte acquirente per la quota di competenza;

2) di tutti i diritti, obblighi, oneri, servitù attive, passive e reciproche, comunioni generali e parziali, vincoli, esclusioni riserve di proprietà e di altri diritti e facoltà, usi esclusivi, divieti, norme circa l'uso e la destinazione dei locali di proprietà esclusiva, comune e condominiale, deroghe a distanze legali, riparti spese, disciplina amministrativa ed in genere di tutte le norme e rapporti giuridici, edilizi e di vicinato, di natura reale ed obbligatoria vigenti - sia nell'ambito del Complesso Condominiale "CONCA AZZURRA" - nei confronti degli altri LOTTI di cui il complesso stesso si compone e dei relativi fabbricati in corso di costruzione e costruendi, sia nei confronti della residua proprietà dell'Impresa venditrice, quali stabiliti, previsti o richiamati dal Regolamento del Complesso Condominiale di cui al citato mio rogito in data 11 ottobre 1993 N.ro 302863/35821 di Repertorio sia di quelli intercorrenti nell'ambito del "LOTTO 2" quali risulteranno dallo statuendo Regolamento di Condominio Particolare del LOTTO.

2.1) La parte acquirente dichiara di conoscere il Regolamento del Complesso Condominiale CONCA AZZURRA e di accettarlo integralmente articolo per articolo e nel complesso, con valore di statuizione e di patto, obbligandosi ad osservarlo e ad imporne l'osservanza ai propri aventi causa: le norme e le risultanze tutte di tale Regolamento sono pertanto espressamente richiamate dalle parti e si intendono come qui integralmente ritrascritte e convenute con valore di patto contrattuale, quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

2.2) Ferma restando l'accettazione integrale e complessiva del suddetto Regolamento Condominiale, i contraenti richiamano in particolare:

- l'articolo 1 per la individuazione del complesso, e la determinazione e configurazione giuridica dei LOTTI condominiali;
- l'articolo 2 - scopi e competenze;
- l'articolo 3 - Per la individuazione e configurazione giuridica delle parti di proprietà comune dell'intero complesso e dei singoli lotti condominiali;
- l'articolo 4 per gli obblighi di manutenzione ivi stabiliti;
- ancora l'articolo 3 e gli articoli 5 e 6 per la configurazione e regolamentazione dei rapporti tra i vari lotti del complesso e la residua proprietà della Impresa ***** e per i diritti e facoltà riservati all'Impresa stessa al fine della realizzazione di tutte le costruzioni consentite nel complesso condominiale dagli strumenti urbanistici vigenti ed eventuali loro integrazioni e modifiche di cui al successivo articolo 7;
- l'articolo 15 per i vincoli generali ivi stabiliti con la deroga transitoria a favore dell'Impresa costruttrice;
- l'articolo 32 per le norme transitorie ivi previste:
- al riguardo la parte acquirente, dichiarando di conoscere e di accettare la natura, l'entità e il contenuto delle facoltà riservate all'attuale società venditrice dalle suddette Norme Transitorie, fino a quando non sia stato completamente realizzato l'intero complesso condominiale e perfezionate le vendite delle unità immobiliari, recepisce e conferma il "Mandato di appoggio alle riserve".

2) Hanno rilasciato alla società venditrice "*****" in persona dei suoi legali rappresentanti e/o procuratori, ampio ed irrevocabile mandato anche nell'interesse della società mandataria:

a) per convenire, stipulare e formalizzare nei modi di legge eventuali rettifiche, integrazioni e modifiche del Regolamento del Complesso condominiale, delle relative tabelle millesimali e planimetrie allegate che si rendessero necessarie od opportune sia al fine della correzione di errori ed omissioni sia in relazione ad esigenze ed opportunità connesse e conseguenti alla definitiva configurazione, ubicazione e consistenza dei costruendi fabbricati, relativi impianti, aree, siti e manufatti pertinenziali, ad integrale ultimazione intervenuta del Complesso edilizio e/o in corso di esecuzione;

b) per stipulare, (in esercizio della facoltà ad essa riservata dall'articolo 7 del Regolamento), qualsiasi atto integrativo e/o modificativo della vigente convenzione attuativa del P.E.C. "Conca Azzurra" a rogito di me Notaio in data 21 marzo 1991 così come eventuali atti d'obbligo o di vincolo secondo quanto verrà richiesto dal Comune di Gignese al fine della realizzazione e del completamento dell'intero complesso edilizio oggetto del P.E.C.;

3) L'acquirente dell'unica villa venduta del Lotto 2 ha inoltre integrato il suddetto mandato estendendolo anche alla redazione e deposito del Regolamento del LOTTO 2, secondo il seguente testo:

c) per redigere, statuire e depositare in atto pubblico il Regolamento di Condominio Particolare del LOTTO 2 in cui è ricompresa la villa compravenduta unitamente alle altre ville in parte già costruite ed in parte di futura realizzazione, con ogni necessario potere e facoltà di individuare la definitiva estensione e configurazione dell'area condominiale di pertinenza del Lotto, il numero e la consistenza delle unità immobiliari da cui risulterà composto; di stabilire comunioni, usi comuni, servitù attive, passive ed in via di reciprocità tra i vari lotti, le norme sull'amministrazione, sugli organi condominiali e rispettive competenze; di convenire le norme sulla ripartizione dei vari ordini di spese condominiali; di redigere le Tabelle decimillesimali di proprietà e spese e di convenire e stabilire ogni altro diritto ed obbligo, norma e rapporto giuridico di natura reale e obbligatoria, al fine del perfezionamento della regolamentazione condominiale del LOTTO nulla escluso nè eccettuato, autorizzandone la trascrizione nei modi di legge a favore ed a carico di tutti i condomini interessati.

Il tutto con promessa de rato et valido, senza uopo di ulteriore intervento o ratifica dei mandanti."

B) Hanno accettato il Regolamento del Complesso ma non hanno confermato il mandato in atto i soli acquirenti che hanno acquistato gli enti immobiliari direttamente dalla procedura di Concordato Preventivo.

2. TERMINI E MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO DI COMPLESSO IMMOBILIARE (DI SEGUITO "L'OFFERTA").

3.1.L'Offerta per l'acquisto del complesso immobiliare dovrà **pervenire entro le**

ore 12,00 del giorno 30.05.2022 presso lo studio del Notaio Pene Vidari Francesco in Torino C.so Matteotti 47 (orario dal lunedì' al venerdì' dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 18,00) e dovrà essere contenuta in un unico plico chiuso e sigillato, con timbro e firma dell'Offerente sui lembi di chiusura. Tale plico dovrà recare, all'esterno, oltre alla ragione sociale dell'Offerente, la seguente dicitura: "Offerta di acquisto di immobili" – Concordato preventivo n.1/2001 Tribunale di Torino". All'offerta dovrà essere allegato (inserito nella busta) l'assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Torino – Concordato preventivo n. 1/2001" per una somma pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Le offerte dovranno contenere il riferimento alle presenti modalità e condizioni di cessione, riferimento che implicherà l'accettazione di tutte le clausole, modalità e condizioni di cui al presente elaborato con espresso esonero e manleva della Procedura da qualunque responsabilità per vizi, difetti ed inidoneità del complesso ceduto.

Le Buste pervenute saranno aperte, **avanti al Notaio Pene Vidari Francesco presso il suo studio in Torino c.so G. Matteotti 47**, alla presenza del Liquidatore giudiziale dott. Filiberto Ferrari Loranzi, degli offerenti (ovvero, in caso di società, dei loro legali rappresentanti muniti di poteri di firma) personalmente o tramite persona delegata con idonei poteri per procura notarile ed eventualmente alla presenza dei periti e del legale della Procedura, il giorno **30 Maggio 2022 alle ore 15,00**.

In caso di irregolarità meramente formali, non compromettenti la *par condicio* fra gli offerenti, l'offerente verrà invitato, se del caso anche a mezzo di comunicazione scritta, a regolarizzare i documenti; l'esame delle offerte potrà essere riservato agli organi della procedura in separata sede.

3.2 Il prezzo offerto non potrà essere inferiore a € 594.000,00 (euro cinquecentonovantaquattromila/00) oltre oneri fiscali.

In ipotesi di pluralità di offerte Valide, [per un prezzo non inferiore al Prezzo Base] verrà indetta, seduta stante, una gara al rialzo (in seguito "Gara"), che avrà come prezzo base il prezzo più alto offerto, a cui potranno partecipare coloro i quali abbiano presentato Offerte Valide. La Gara si terrà dinanzi al Notaio Pene Vidari Francesco alla presenza del Liquidatore giudiziale e degli offerenti. La Gara avverrà con modalità di rilancio del prezzo Base più alto per l'importo minimo di Euro 10.000,00 (diecimila/00) per ciascun rilancio.

Al termine della Gara o, comunque, del procedimento di individuazione del

contraente, le cauzioni versate dagli offerenti non prescelti verranno restituite, senza che gli offerenti abbiano diritto a vedersi riconosciuti eventuali interessi, mentre la cauzione prestata dall'Offerente prescelto verrà trattenuta dal Liquidatore giudiziale e sarà imputata in conto prezzo all'atto della definitiva stipulazione dell'atto di cessione.

Le presenti condizioni non costituiscono offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 Codice Civile, nè, tanto meno, sollecitazione del pubblico risparmio.

Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione della documentazione relativa al complesso immobiliare ed ai rapporti relativi, che è a disposizione presso il Liquidatore giudiziale cui si rinvia al fine di una migliore identificazione dell'oggetto della cessione e di una corretta comprensione delle modalità, patti e condizioni che la regolano. La Procedura, i suoi ausiliari, i periti ed il Liquidatore giudiziale non sono responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o della documentazione relativa al complesso.

L'atto notarile o la scrittura privata autenticata di compravendita, dovrà essere stipulata entro il termine di giorni 120 a far tempo dall'individuazione definitiva del miglior offerente, fatto salvo i maggiori termini di cui al successivo punto 5.4; i relativi costi (comprensivi dell'imposta di registro, del compenso del Notaio e delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli) saranno tutti, nessuno escluso, a carico dell'acquirente.

In ipotesi di mancata stipulazione del contratto di cessione, nei termini indicati, così come di inadempimento dell'obbligo di versare il prezzo, così come in ipotesi di ogni altro inadempimento degli obblighi previsti dal decreto del Tribunale, la cauzione verrà trattenuta a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c. Si applicherà alla procedura competitiva anche l'ultimo comma dell'art. 587 c.p.c.

VISITE ED INFORMAZIONI

Per concordare i tempi dell'eventuale visita contattare lo studio del Liquidatore Giudiziale dr. Filiberto Ferrari Loranzi, telefono 011/447.3842 e-mail: filiberto.ferrari@dott-comm.it, mentre per informazioni di carattere tecnico il Perito della Procedura, Arch. Guido Fugiglando, tel. 011/316.0698, e-mail: fugiglando@mclink.it

4. REQUISITI DELL'OFFERTA

4.1.L'Offerta:

- a)** non potrà pervenire da soggetti che siano sottoposti a procedure di liquidazione o concorsuali o, comunque, a qualsiasi tipo di procedura che denoti stato di crisi e/o di insolvenza;
- b)** dovrà avere indicati denominazione, indirizzo, numero di telefono, fax, indirizzo di posta elettronica certificata tanto del soggetto interessato quanto della persona fisica delegata e autorizzata a corrispondere con il Liquidatore giudiziale;
- c)** dovrà essere redatta, come i suoi allegati, in lingua italiana.

4.2. L'Offerta dovrà essere formulata (pena la sua inammissibilità) rispettando i seguenti requisiti e contenere le seguenti dichiarazioni e/o documenti:

- (i)** espressa dichiarazione di impegno irrevocabile all'acquisto del complesso immobiliare;
- (ii)** l'indicazione del prezzo offerto, delle modalità di corresponsione e delle garanzie prestate;
- (iii)** in allegato, la cauzione di cui al punto 3.1;
- (iv)** l'indicazione che la cauzione viene rilasciata a garanzia di tutti gli obblighi assunti con l'Offerta e che essa potrà essere trattenuta definitivamente dalla Procedura, a titolo di multa e fatti salvi i maggiori danni, nel caso in cui l'Offerente non dovesse adempiere anche solo ad uno degli obblighi assunti con l'Offerta con espressa accettazione delle condizioni previste al punto 3.1 che precede;
- (v)** la sigla dell'Offerente in ogni sua parte (compresi gli allegati) e la sottoscrizione in calce per esteso dell'Offerente stesso, da soggetto dotato di potere di firma, idoneo ad impegnare legalmente l'Offerente;
- (vi)** in allegato, visura camerale aggiornata attestante i poteri di firma di chi sottoscrive l'Offerta;
- (vii)** in allegato, il Bando, sottoscritto in ogni pagina ed in calce in segno di integrale accettazione.
- (viii)** la dichiarazione di conoscenza del fatto che, comunque, il deposito dell'offerta comporta il riconoscimento e l'accettazione delle presenti condizioni di Bando di Gara e di tutti i documenti ad esso allegati.

5. CLAUSOLE GENERALI

5.1. Il complesso immobiliare" sarà compravenduto come "visto e piaciuto" nella

consistenza e nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà alla data di stipulazione del Contratto, con conseguente esclusione di qualsiasi garanzia da parte della procedura anche per quanto concerne tra l'altro (in via meramente esemplificativa), i rapporti contrattuali di qualsiasi tipo, l'eventuale subentro e/o la regolarità o la permanenza di contratti, autorizzazioni e/o licenze e/o concessioni e/o subconcessioni afferenti al complesso.

5.2. L'Offerente dovrà dichiarare di nulla aver da eccepire in ordine all'identità, condizione giuridica e qualità del complesso con esonero della procedura dalla garanzia per vizi e per mancanza di qualità, intendendosi la società in concordato liberata da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo. L'Offerente pertanto rinuncerà espressamente a far valere ogni eventuale diritto alla riduzione del prezzo e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione del contratto nei confronti della società in C.P. Restano conseguentemente esclusi i rimedi di cui agli artt. 1479, 1480, 1481 e 1482 c.c., la garanzia per evizione totale o parziale di cui agli artt. 1483, 1484, 1486, 1488 c.c., la risoluzione e la riduzione di cui all'art. 1489 c.c.

5.3. Gli enti immobiliari sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, edilizio ed amministrativo in cui gli immobili venduti ed il complesso condominiale in cui parte di essi 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 o regolamentari delle opere e degli impianti eseguiti e la mancanza delle relative certificazioni, la eventuale presenza di cemento-amianto), 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, diritti di prelievo d'acqua, il tutto con la clausola del "visto e piaciuto, rimossa ogni eccezione", senza alcuna garanzia sull'esistenza e consistenza dei beni, anche se indicati in documenti allegati al Bando di Vendita e/o in perizie redatte dal Perito incaricato dalla Procedura, sotto l'osservanza dei citati titoli di provenienza e di tutti gli atti in essi richiamati, delle convenzioni edilizie e dei regolamenti di condominio, e con ogni rischio e onere ad esclusivo carico dell'Aggiudicatario/Acquirente, con espressa manleva della società in Procedura e/o di tutti gli Organi della Procedura e/o periti e/o consulenti in proposito.

5.4. Si da' atto che i terreni distinti al foglio 8 mappali 18 - 27 - 34 - 89 - 124 - 327 - 328, foglio 9 numero 3, foglio 9 numero 896 (in parte) e foglio 9 numero 4 (area di pertinenza del Lotto 1 in parte) sono interessati dal vincolo di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h), del Decreto Legislativo 22/1/2004, n. 42 (zone gravate da usi civici).

Si rende noto gli Organi della Procedura hanno provveduto ad avviare con il Comune di Gignese la procedura di conciliazione stragiudiziale per la reintegra dei terreni soggetti ad usi civici. La richiesta e' stata inviata al Comune di Gignese con raccomandata in data 5.1.2022. I relativi costi saranno interamente a carico della Procedura.

E' in facoltà dell'aggiudicatario, nell'eventualità che al momento dell'aggiudicazione non si sia ancora concluso il procedimento di conciliazione stragiudiziale per la reintegra dei terreni soggetti a usi civici, di richiedere alla Procedura che gli vengano trasferiti anteriormente e separatamente gli immobili non gravati da usi civici. In tal caso viene fin da ora stabilito che il prezzo degli enti immobiliari gravati da usi civici che verranno trasferiti successivamente e che l'aggiudicatario si obbliga ad acquistare sarà pari al 31% del prezzo totale di aggiudicazione.

5.5. Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e gli oneri per la eventuale regolarizzazione della posizione urbanistica ed edilizia degli enti immobiliari in oggetto, e/o per le opere abusive in essi realizzate, anche se non espressamente

citare nella relazione di stima, ovvero le spese di demolizione nel caso di opere non sanabili. Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per le regolarizzazioni catastali, ove occorrenti.

5.6. Sull'Immobile grava la trascrizione dettagliatamente descritta dal perito Arch. Guido Fugigliando nella perizia depositata. La formalità' verrà cancellata nelle forme ed ai sensi dell'art. 108 l.f. dopo la stipula del contratto di cessione a cura e spese dell'acquirente. Con riguardo alle formalità che non potessero essere cancellate nelle forme e ai sensi dell'art. 108 l. fall., ove necessario, sarà cura dell'acquirente procedere alla cancellazione delle predette formalità nel rispetto di quanto previsto dalla legge con pagamento a proprie spese degli oneri necessari, con espressa esclusione di qualsivoglia onere, costo e/o responsabilità per il Concordato anche per il caso in cui la cancellazione di tutte le formalità non risultasse eventualmente effettuabile.

5.7. Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima dell'arch. geom. Guido FUGIGLANDO depositata in Cancelleria, che espressamente viene richiamata in questa sede. La pubblicazione del presente Bando e la ricezione delle Offerte non comportano per la società in concordato e/o per il Liquidatore giudiziale alcun obbligo o impegno a dare corso alla vendita nei confronti degli Offerenti.

5.8. Il Liquidatore giudiziale avrà il diritto di sospendere, interrompere, modificare i termini e le condizioni del presente Bando. Anche in tali ipotesi, gli Offerenti non potranno avanzare, nei confronti della procedura, alcuna pretesa a titolo di risarcimento o di indennizzo né ad alcun altro titolo.

5.9. Il Liquidatore giudiziale avrà facoltà di: (i) respingere pregiudizialmente le offerte prive di uno o più elementi di cui ai punti precedenti; (ii) non procedere all'aggiudicazione (neppure provvisoria) qualora ritenga inammissibili o insufficienti le offerte pervenute, ivi compresa l'Offerta Base; (iii) risolvere seduta stante eventuali questioni che dovessero insorgere, durante la gara, tra la Procedura ed uno o più offerenti o tra gli stessi offerenti aventi ad oggetto la gara e le sue modalità e condizioni (iv) riservare la valutazione delle offerte a separata sede.

5.10. 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.

5.11. Per ogni controversia relativa al presente Bando, alla procedura competitiva, alle Offerte e al Contratto di compravendita, alla loro interpretazione, validità ed efficacia sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Torino con esclusione di ogni altro Foro facoltativo.

5.12. Sarà, comunque, facoltà degli organi della procedura, a loro insindacabile giudizio, ritenere incongrue le offerte pervenute e, pertanto, non procedere ad alcuna aggiudicazione ed interrompere in qualunque momento la procedura di vendita.

5.13. Sarà in facoltà del Liquidatore giudiziale sospendere la vendita ove pervenga, entro il quinto giorno successivo alla data di individuazione del miglior offerente, un'offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dal contraente individuato quale miglior offerente, debitamente cauzionata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Torino-Concordato Preventivo n 1/2001" per un importo pari almeno al 30% del nuovo prezzo offerto.

5.14. In ipotesi di offerta migliorativa verrà indetta nuova gara, aperta a tutti i partecipanti, a prezzo base pari all'importo offerto in via migliorativa e con cauzione pari a quella versata in via migliorativa. Varranno tutte le previsioni del presente bando anche con riferimento ai poteri del Liquidatore giudiziale.

5.15. Il bando ed i documenti allegati sono depositati presso lo studio del liquidatore giudiziale e potranno essere consultati a semplice richiesta da inoltrarsi a mezzo PEC o raccomandata A.R.

PUBBLICITA'

Il presente avviso, omissis il nominativo del fallito e di eventuali terzi, sarà pubblicato:

- integralmente, omissis il nominativo del fallito e di eventuali terzi unitamente alla relazione peritale, il tutto almeno 30 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it;> <https://venditepubbliche.giustizia.it> e sui siti internet www.astalegale.net , www.asteimmobili.it sui siti specializzati ad essi collegati e sul sito www.tribunale.torino.giustizia.it.
- L'estratto del presente avviso di vendita verrà pubblicato sul quotidiano "La Repubblica" ed il "Sole 24 Ore".

Torino, li 11 aprile 2022

Il Liquidatore Giudiziale
Dr. Filiberto Ferrari Loranzi

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ferrari Loranzi', with a stylized flourish on the left side.

ALLEGATI:

1. AUTORIZZAZIONE
2. PERIZIA FUGIGLANDO E RELATIVI ALLEGATI