

**Tribunale di Torino  
Sezione Fallimentare**

**Fallimento N. 211/2020**

**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. 211/2020**, dichiarato dal **Tribunale di Torino** con sentenza depositata in data **30/12/2020**, ai sensi dell'art. 107 primo comma LF, in forza di decreto autorizzativo adottato in data 26/5/2022 dal Giudice delegato, **dott. Stefano Miglietta**, procede alle operazioni di vendita di beni immobili ricaduti nel fallimento in epigrafe, delegato a tal fine il **Notaio Paolo-Maria Smirne** con studio in Torino – Corso Montevercchio 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 di questo compendio immobiliare, 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 all'aggiudicazione provvisorie, 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 **20 settembre 2022 alle ore 15,30** (con contestuale apertura buste) presso lo studio del **Notaio Paolo-Maria Smirne**, in Torino, Corso Montevercchio n. 48, a ciò delegato, si procederà alla vendita dei seguenti beni immobili.

**LOTTO UNICO**

**A) PREMESSA**

**La stima posta in essere con data 3 marzo 2022 dall'Ing. Gaetano Maisano** riguarda l'immobile ad attività produttiva sito in Paceco (TP), contrada Nubia, Via Garibaldi Nubia n. 4, appartenente alla Società fallita. Al fine di ottemperare al mandato è stato da questi effettuato il sopralluogo con rilievi anche fotografici per l'individuazione, la determinazione della consistenza, la verifica della regolarità amministrativa nonché la disponibilità dell'immobile. Inoltre, sono stati compiuti accertamenti presso i Pubblici Uffici per reperirne la documentazione amministrativa, tecnica e ipo-catastale. Si dà atto che l'insediamento produttivo è stato oggetto di accatastamento al Catasto Fabbricati per iniziativa della Procedura. Nella determinazione del valore venale sono stati utilizzati prudenziali criteri valutativi di ricorrente e generale applicazione sulla base d'indagini di mercato e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

**B) INDIVIDUAZIONE – DESCRIZIONE**

**Ubicazione - identificazione catastale - coerenze**

L'immobile ad attività produttiva sito in Paceco (TP), contrada Nubia, Via Garibaldi Nubia n. 4, è costituito da un terreno di 1.932 m<sup>2</sup> catastali con entrostanti un basso fabbricato ad uffici, un locale ad officina, una tettoia chiusa, due tettoie aperte di cui una ricopre un wc prefabbricato; l'area esterna è un piazzale e/o a parcheggio.

Il terreno è catastalmente frazionato in due mappali di cui:

- il mappale n. 376 del Foglio 6 di 1.620 m<sup>2</sup> catastali che ricopre l'insediamento produttivo, accatastato al Catasto Fabbricati dalla Procedura, già identificato al Catasto Terreni con il mappale n. 258;
- il mappale n. 246 del foglio 6 di m 312 m<sup>2</sup> catastali, che costituisce una striscia di terreno lungo la strada a ridosso della recinzione del complesso produttivo, adibita a verde e/o a parcheggio pubblico.

Il complesso immobiliare, distinto al Catasto Terreni (allegato n. 4) al Foglio 6 mappali nn. 376 e 246, in un sol corpo, è alle coerenze: Via Garibaldi Nubia, mappali nn. 247, 279, 170, 83, 298 e n. 245 del medesimo Foglio 6.

Il complesso produttivo, rappresentato nella planimetria catastale dell'allegato n. 5, al Catasto Fabbricati, è intestato alla società \_\_\_\_ SRL con sede in \_\_\_, proprietà 1/1, ed è censito (allegato n. 2) al *Foglio 6 mappale n. 376, Cat. D/7, Via Garibaldi Nubia n. 4, Piano T, Rendita 1818,68.*

Il terreno, distinto al Foglio 6 mappale 246, esterno all'insediamento produttivo, al Catasto Terreni è intestato alla società \_\_\_\_ SRL con sede in \_\_\_, proprietà 1/1, ed è censito (allegato 3) al *Foglio 6 n. 246, Seminativo, classe 2, Superficie: 312 m<sup>2</sup>, R.D. €2,09, R.A. €0,56.*

#### **Descrizione**

Il complesso produttivo, rappresentato nello *statu quo* nella planimetria catastale dell'allegato n. 5, presenta:

- A) un fabbricato ad L composto da due maniche di cui:
  - Una manica è costituita da n. 3 locali ad uffici, due servizi wc, due disimpegni; l'edificio, con struttura portante in muratura e legno, tetto in legno con copertura metallica, presenta pavimenti piastrellati, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati eccetto nei bagni dove le pareti sono parzialmente piastellate, serramenti interni tipo legno, serramenti esterni metallici plastificati con vetrocamera, un bagno dotato di lavabo, vaso wc, bidet, doccia, un bagno dotato di lavabo e wc;
  - L'altra manica è costituita da un locale ad officina con servizio wc, avente struttura portante in c.a. e muratura, tetto in c.a. con copertura metallica, pareti prevalentemente grezzi in parte intonacati ed imbiancati, soffitto grezzo, serramenti esterni metallici plastificati con vetrocamera; il servizio wc è dotato di lavabo e vaso wc;
- B) N. 2 tettoie aperte metalliche; sotto la tettoia (aperta) in prossimità degli uffici è situato un wc consistente in un prefabbricato con tamponamenti metallici leggeri (foto n. 7 dell'allegato n.1);
- C) Una tettoia chiusa metallica con portone metallico scorrevole e finestre metalliche con vetro e/o plexiglas.
- D) Piazzale asfaltato di circa 1.200 m<sup>2</sup> con piccolo bersò con recinto in legno ricompreso tra il fabbricato ad uffici e l'officina, trattagliato nell'allegato n. 5. Il piazzale è delimitato da recinzione in muratura e da portone carrabile telecomandato.

L'immobile, dotato di impianto idricosanitario e dell'impianto elettrico che presenta punti luce e prese in ogni vano, è privo di impianto di riscaldamento ad eccezione di alcuni condizionatori singoli negli uffici e nell'officina.

L'acqua sanitaria calda dei bagni è alimentata da boiler elettrici.  
La striscia di terreno lungo la strada (mappale n. 246 del foglio 6), a ridosso della recinzione dell'insediamento produttivo, è adibita a verde e/o a parcheggio pubblico.

Il complesso immobiliare di cui si riportano riprese fotografiche nell'allegato n. 1, si presenta in discreto stato di conservazione e di manutenzione.

\* \* \* \* \*

#### **C) REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE**

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dal Certificato di destinazione urbanistica, cui si rimanda per maggior dettaglio all'allegato n. 8, emerge che l'immobile nel vigente P.R.G.C. ricade in Zona territoriale omogenea denominata "D1" (insediamenti produttivi).

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie dell'immobile:

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio con sottoscrizione delle firme autenticata dal Segretario Comunale di Paceco il 10/06/2014, repertorio n. 6154/2014, trascritto il 04/07/2014 ai nn. 13387/10561 (allegato n. 9), per la cessione al Comune dell'area di 309,5 m<sup>2</sup>, individuata con le lettere A, C ed E nell'allegato 2 del medesimo Atto d'obbligo, da destinarsi a verde pubblico e a parcheggio;
- Atto di Costituzione di vincolo di destinazione con sottoscrizione autenticata delle firme dal Segretario Comunale di Paceco del 17/09/2014, repertorio n. 6176/2014, trascritto il 31/10/2014 ai nn. 20517/15632 (allegato n. 10) per il vincolo permanentemente a parcheggio dell'area scoperta di 62,46 m<sup>2</sup>, evidenziata nell'elaborato grafico dell'allegato n. 1 al medesimo atto;
- Concessione edilizia n. 1503/2014 del 06/11/2014 (allegato n. 11), trascritta il 10/11/2014 ai nn. 21043/16036, per accertamento di conformità ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.
- Comunicazione di fine lavori del 10/08/2015 (allegato n. 12);
- Comunicazione di fine lavori del 17/03/2016 (allegato n. 13);
- Provvedimento conclusivo del Procedimento unico n. 74 del 26/9/2016 (allegato n. 14) per la ristrutturazione dell'immobile.

**Si precisa che il rilascio del Certificato di agibilità dell'immobile è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e alla cessione delle aree al Comune di Paceco.**

L'immobile, conforme alla rappresentazione grafica della planimetria catastale, presenta le seguenti irregolarità edilizie:

- Costruzioni abusive costituite dalle tre tettoie e dal WC esterno, contornate in rosso nell'allegato n. 7;
- Diversa sistemazione del bagno e dello spogliatoio del locale ad officina come indicato in giallo e rosso nell'allegato n. 7;

**La regolarizzazione amministrativa dell'immobile, di cui si è tenuto conto in sede di stima, è posta a cura e a carico dell'aggiudicatario.**

\* \* \* \* \*

**Non sono stati reperiti le certificazioni di conformità degli impianti e gli attestati di prestazione energetica.**

\* \* \* \* \*

#### **D) DISPONIBILITÀ**

L'immobile è commercialmente "libero".

\* \* \* \* \*

#### **E) VALUTAZIONE**

Dalle indagini di mercato effettuate sulla località è emersa una domanda scarsa sia per la vendita che per la locazione, in particolare per gli immobili a destinazione produttiva, terziaria e commerciale.

Per la determinazione del più probabile valore venale sono stati utilizzati criteri valutativi prudenziali di ricorrente e generale applicazione sulla base delle caratteristiche dell'immobile e dei valori di beni similari a quello oggetto di stima reperiti sui siti telematici dedicati (quotazioni OMI dell'Agenzia

delle Entrate, annunci pubblicitari di vendita, ecc.) e da informazioni di tipo confidenziale assunte presso operatori immobiliari locali. Considerando la regolarizzazione amministrativa dell'immobile a cura ed a carico dell'aggiudicatario, ritenendo pertinenziali le aree esterne e non computando le tettoie ed il servizio wc abusivi, è stato determinato il più probabile valore unitario di mercato pari a € 400,00/m<sup>2</sup>, attinente i fabbricati ad uffici e a officina della superficie complessiva di circa 200 m<sup>2</sup>. Pertanto si ha:

**Valore immobile = € 400,00 / m<sup>2</sup> x 200 m<sup>2</sup> = € 80.000,00**

Tale valore, € 80.000,00 (Euro ottantamila/00), si assume come il più probabile valore dell'immobile a corpo e non a misura, nello *statu quo*, con usi, diritti, servitù, in base ai titoli di provenienza e alle risultanze catastale.

#### **F) DIRITTO DI PROPRIETÀ - PROVENIENZA**

L'immobile distinto al Catasto Terreni al Foglio 6 mappali nn. 376 e 246 appartiene alla società fallita cui pervenne:

- per il mappale n. 376 (in allora mappale n. 258), con atto di compravendita del notaio Francesco Di Natale di Trapani del 31/05/2010, repertorio nn. 17103/9377, trascritto il 30/06/2010 ai nn. 11116/15589 (allegato n. 15A), da \_\_\_\_ nato a \_\_\_\_ il \_\_\_\_\_. A \_\_\_\_, l'immobile pervenne con atto di compravendita del notaio Ugo Barresi di Trapani del 19/06/2000, repertorio nn. 28511/6890, trascritto il 17/07/2000 ai nn. 13094/10538 (allegato n. 16).
- per il mappale n. 246, con scrittura privata di compravendita del 19/12/2012 con autentica di firme del notaio Danila Garelli di Borgo San Dalmazzo del 19/12/2012, repertorio nn. 33940/8720, trascritto il 14/01/2013 ai nn. 942/798 (allegato n. 15B), da \_\_\_\_ nata a \_\_\_\_ il \_\_\_\_\_. A \_\_\_\_, l'immobile pervenne con atto di compravendita del notaio Enrico Giannitrapani del 16/07/1974, repertorio nn. 66574/6888, trascritto il 24/07/1974 ai nn. 13453/12010.

Il complesso immobiliare è soggetto all'osservanza dell'Atto unilaterale d'obbligo edilizio (allegato 9) e dell'Atto di costituzione di vincolo di destinazione (allegato 10), cui si rimanda per maggiori dettagli. Particolare attenzione richiede il provvedimento conclusivo del Procedimento unico n. 74 del 26/9/2016 (allegato 14) cui si rimanda per maggiori dettagli.

#### **H) GRAVAMI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Per l'immobile alla data del 22/02/2022 (allegato n. 16) non sono stati rilevati gravami (livello, censo, usi civici, formalità pregiudizievoli, ecc.). Il sottoscritto curatore ha tuttavia, dopo la data di perizia, completato la notifica di estratto della sentenza di fallimento ai competenti uffici per la trascrizione ai sensi della Legge fallimentare.

Gli ALLEGATI alle relazione di perizia, che potranno essere trasmessi su richiesta degli interessati, sono di seguito elencati ai numeri da 1 a 16:

- 1) Fotografie;
- 2) Visura catastale fabbricati;
- 3) Visura catastale terreni;
- 4) Estratto di mappa;
- 5) Planimetria catastale;
- 6) Planimetria di progetto;
- 7) Planimetria con le difformità edilizie;
- 8) Certificato di destinazione urbanistica;
- 9) Atto unilaterale d'obbligo edilizio;
- 10) Atto di costituzione di vincolo di destinazione;
- 11) Concessione edilizia n. 1503/2014;

- 12) Comunicazione di fine lavori del 10/08/2015;
- 13) Comunicazione di fine lavori del 17/03/2016;
- 14) Provvedimento conclusivo del Procedimento unico n. 74 del 26/9/2016.
- 15) Atti di provenienza;
- 16) Ispezioni ipotecarie.

**La perizia dell'Ing. Gaetano Maisano data 3 marzo 2022; 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 chiunque può partecipare alla vendita.

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 e fax o 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 e 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. Elenco di banche in questa prospettiva può essere reperito presso l'Associazione Bancaria Italiana.

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 fissa se dovute per 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](mailto: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 **Astalegal.net S.p.A.**

Resta fermo l'obbligo 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.

Le formalità verranno **cancellate** nei limiti e nelle forme di cui all'art. 108 della Legge Fallimentare ed art. 586 del Codice di Procedura Civile.

Per quanto possa occorrere, con riguardo alle eventuali formalità (a titolo esemplificativo trascrizioni di domande giudiziali), ove esistenti, che non potessero essere cancellate nelle forme e ai sensi delle predette norme (art. 108 L.F. e 586 cpc), ove necessario, **sarà cura dell'aggiudicatario procedere alla cancellazione** delle predette formalità nel rispetto 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, onore e responsabilità e 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 UNICO

Costituito dalle UNITA' IMMOBILIARI sopra descritte esistenti nel Comune di Paceco (TP): **Prezzo Base Euro 80.000,00;**

**Offerta Minima Euro 60.000,00**, oltre oneri fiscali e di trasferimento nonché spese di cancellazione formalità pregiudizievoli a carico dell'aggiudicatario.

Rilanci Minimi di eventuale gara: Euro 2.000,00.

\*\*\*\*\*

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 ostante.

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 19 settembre 2022** e recare, all'esterno: **l'indicazione del nome Notaio Paolo-Maria SMIRNE, nonché della Procedura N. 211/2020/Torino, nonché la data e l'ora di apertura delle buste** (cioè **20 settembre 2022 alle ore 15,30**, mentre in caso di offerta migliorativa la data verrà comunicata dal Curatore).

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 In questo caso Lotto unico, nonchè 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. 211/2020/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 idonei 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 20 settembre 2022 alle ore 15,30** presso lo studio del **Notaio Paolo-Maria Smirne** in Torino, Corso Montevecchio n. 48.

Dovranno essere seguite le indicazioni dello Studio Notarile Smirne quanto allo svolgimento dell'udienza nel rispetto delle norme che disciplinano la prevenzione in tema di COVID 19: in questa prospettiva, nel caso il numero delle offerte ed i conseguenti partecipanti fossero reputati non compatibili con gli spazi per tal data disponibili presso lo Studio Smirne, quest'ultimo, sentito il curatore (che informerà il Giudice) riserva il rinvio della data di apertura buste ed eventuale gara a giorno ed ora e luogo in cui siano disponibili locali idonei.

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 comunicazione dell'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 prezzo 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 ha presentato l'Offerta Migliorativa. Chiunque può partecipare alla Gara Finale, ma tutti i partecipanti (anche l'Aggiudicatario Provvisorio) dovranno presentare e/o integrare la cauzione (con il deposito di assegni circolari non trasferibili conformi al presente bando intestati al Fallimento entro le ore 12:00 (dodici) del giorno antecedente la Gara Finale), in modo tale che la cauzione complessivamente versata da tutti i partecipanti alla Gara Finale sia almeno pari al **10%** del prezzo offerto nell'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 **90 giorni** dall'aggiudicazione (ovvero il termine più breve indicato nell'offerta).

L'aggiudicatario dovrà entro **90 giorni** dall'aggiudicazione (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 dal decimo giorno successivo all'aggiudicazione. 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 fax o posta elettronica o 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.

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, Corso Govone 5, Torino; E-mail: giuseppe.dolzacogni@gmail.com; Pec: giuseppe.dolzacogni@odcece.torino.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**.

Il Fallimento, i suoi ausiliari (ivi compresi i periti) ed il Curatore 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, spese di accatastamento, Iva, cancellazione formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto aggiudicato.

Il tutto dovrà avvenire entro 90 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, con atto di trasferimento che sarà posto in essere solo dopo il versamento del saldo prezzo e di ogni onere sopra richiamato.

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** e ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile, se esistenti.

**Maggiori informazioni sulla vendita potranno essere chieste, sia presso lo studio del Notaio delegato (per le modalità di partecipazione alla vendita - Studio Notaio Smirne – Tel. 011/4546125), sia presso lo studio del curatore (per ogni altra necessità – Giuseppe Dolza Cogni Tel. 351-24.91.803), sia presso gli uffici del Custode delegato (per la visione degli immobili - IVG di Torino – Tel. 011-4731714).**

Torino, 7 luglio 2022

Il curatore del Fallimento N. **211-2020-Torino**

*Giuseppe Dolza Cogni*

**Allegati**

1. Relazione di stima del perito immobiliare del Fallimento, omessi i nomi come per legge.