

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
VENDITA DI IMMOBILE

Si rende noto

che nel fallimento n. **48/2017**

il professionista Dott. Alberto Maurino debitamente autorizzato dall'Ill.mo G.D. alla procedura, Dott. Bruno Conca –, ha disposto la vendita competitiva del seguente immobile:

LOTTO 1:

Ubicazione e descrizione

In provincia di Torino – Comune di Torino – Via Feroggio 49.

PIENA PROPRIETA'

di unità immobiliare urbana ad uso produttivo, elevantesi a due piani fuori terra, collegati tra loro tramite scala interna, con accesso dal civico n. 49 della Via Giovanni Battista Feroggio, entrostante a terreno di pertinenza in mappa C.T. al Fg. 1120 n. 186, della superficie catastale, quindi o misurata in loco, pari a mq 554, più precisamente forma oggetto di trasferimento:

- **al piano terra (I f.t.): locale a destinazione produttiva, ingresso, ripostiglio e servizi, con adiacente cortile;**
- **al piano primo (II f.t.): tre vani uso ufficio e due vani uso archivio, oltre servizi, ripostiglio e corridoio.**

Fissa per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti l'udienza del **27/03/2018, alle ore 15.00.**

Lotto 1:

- **PREZZO BASE: € 360.000,00;**
- **OFFERTE IN AUMENTO: € 3.000,00.**

DEPOSITO PER CAUZIONE: 10% del prezzo offerto.

Le offerte devono essere presentate presso lo studio del Notaio Dott. Pietro Boero – Torino – Via Gropello n. 11 (sabato escluso) entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita, in busta chiusa e in bollo di € 16,00, allegando, per la cauzione, assegno circolare Non Trasferibile intestato a "FALL N. 48/2017" con l'indicazione del lotto che si intende acquistare.

Atti relativi alla vendita consultabili sui siti internet: www.asteimmobili.it e www.infallimento.it.

Si rammenta che l'art. 585, comma 3, c.p.c. prevede che "se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il Conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata". Gli interessati possono assumere informazioni presso il proprio Istituto Bancario.

Publicato sul sito www.infallimento.it il 18/01/18.

TRIBUNALE DI TORINO

Fallimento n. 48/2017

* * *

Il sottoscritto dott. Alberto Maurino con studio in Torino, via Perrone n. 14, nella sua qualità di curatore del fallimento emarginato e giusta autorizzazione del Giudice Delegato dott. Bruno Conca, con decreto del 30/11/2017, dispone quanto segue:

VENDITA CON GARA INFORMALE EX ART. 107 L.F. del seguente

LOTTO

✓ LOTTO 1:

Ubicazione e descrizione

In Comune di Torino, ragioni di piena proprietà di unità immobiliare urbana ad uso produttivo, elevantesi a due piani fuori terra, collegati tra loro tramite scala interna, con accesso dal civico n. 49 della Via Giovanni Battista Feroggio, entrostante a terreno di pertinenza in mappa C.T. al Fg. 1120 n. 186, della superficie catastale, quindi o misurata in loco, pari a mq 554, più precisamente forma oggetto di trasferimento:

- a) al piano terra (I f.t.): locale a destinazione Firmato produttiva, ingresso, ripostiglio e servizi, con adiacente cortile;
- b) al piano primo (II f.t.): tre vani uso ufficio e due vani uso archivio, oltre servizi, ripostiglio e corridoio. Il tutto si trova posto, in senso orario, alle seguenti coerenze: Via Feroggio, fabbricato di

cui al Fg. 1120 n. 187, area di transito e manovra di cui al Fg. 1120 n. 197 e fabbricato di cui al Fg. 1120 n. 185.

L'immobile si trova attualmente individuato e censito presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Torino – Distretto censuario di Torino - Sezione Catasto Fabbricati, come segue: Fg. 1120, n. 186, Z.c. 2, Cat. D/7, r.c. € 6.296,00, Via Feroggio Giovanni Battista n. 49, Piano T-1.

Le risultanze della scheda grafica Catasto Fabbricati non sono conformi allo stato attuale, poiché non vi è rappresentata l'area a soppalco realizzata al piano primo a copertura del vuoto su area produttiva, in assenza di titolo edilizio abilitativo. Tale difformità non è mantenibile ex artt. 36 e 46 D.P.R 3080/2001, e parte aggiudicataria dovrà prevederne la rimozione, a propria cura e spese, così come dovrà assumersi eventuali oneri e sanzioni che possano essere irrogati successivamente all'aggiudicazione. Risulta, viceversa, mantenibile ex artt. 36 e 46 D.P.R 3080/2001, il locale di servizio realizzato in prossimità del cancello carrabile verso via Feroggio.

La titolarità dell'immobile pervenne all'attuale proprietà in forza di atto notarile pubblico del 18 gennaio 2013 Numero di repertorio 67147/25369 Notaio G.B. RICCIOTTI, trascritto A.d.E. di TORINO1 in data 04.02.2013 ai nn. 3573/2743.

La costruzione del complesso edilizio compendiate i locali oggetto della presente relazione è avvenuta a seguito del rilascio della C.E.

n. 74/cc/2011 del 18.12.2001 e della successiva variante in corso d'opera al prot. 2002-9-16900 del 28.11.2002, con inizio lavori in data 30.01.2002 (prot. 2001-1-14753), fine lavori in data 19.12.2002 prot. 2011- 12-14753 e fine lavori delle varianti in corso d'opera in data 19.12.2002 prot. 2002-9-16900. Parte aggiudicataria si dichiara edotta del fatto che l'ufficio Archivio edilizio del Comune di Torino comunicava l'irreperibilità delle pratiche e che pertanto tutte le più necessarie valutazioni in punto alla convenienza all'acquisto sono state svolte dalla stessa parte aggiudicataria avvalendosi di professionisti di propria fiducia, in tal senso rinunciando espressamente sin da ora a qualunque pretesa di danno o minor valore.

Parte aggiudicataria dichiara di aver prima d'ora preso atto della presenza di irregolarità edilizie non mantenibili ex artt. 36 e 46 D.P.R 3080/2001, di cui dovrà prevederne la rimozione, a propria cura e spese, così come dovrà assumersi eventuali oneri e sanzioni conseguenti alla mancata regolarizzazione che possano essere irrogati successivamente all'aggiudicazione. Risulta viceversa mantenibile ex artt. 36 e 46 D.P.R 3080/2001, il piccolo locale di servizio realizzato in prossimità del cancello carrabile verso via Feroggio. L'unità immobiliare è priva di certificato di agibilità che, allo stato attuale, non potrà essere rilasciato causa la presenza del soppalco realizzato senza titolo e non mantenibile.

L'immobile verrà trasferito nello stato in cui si trova, non prestando la Procedura alcuna garanzia circa la presenza e conformità degli

impianti e servizi necessari all'uso cui vorrà destinarli l'eventuale aggiudicatario che dovrà in tal senso provvedere a propria cura alle necessarie verifiche ed alle eventuali successive spese di progettazione, fornitura e posa di impianti e servizi.

Di tali aspetti si è tenuto debito conto nella determinazione del ricercato valore posto a base d'asta. Il trasferimento avverrà sotto la stretta osservanza di patti e condizioni di cui ai titoli di provenienza, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare incondizionatamente, subentrando nella posizione giuridica dei venditori relativamente ai diritti, oneri ed obblighi da essi nascenti, che si hanno per qui integralmente riportati e trascritti.

In particolare il trasferimento seguirà sotto l'osservanza di tutti i patti, clausole e condizioni contenuti:

- nell'atto di provenienza, sopracitato;
- nel Regolamento dell'area destinata a transito e parcheggio, depositato negli atti del Notaio Mario Mazzola con verbale in data 22 luglio 2002, rep. n. 110.779/28.500, registrato il 26 luglio 2002 al n. 4.667, con particolare riferimento alle norme relative all'uso di detta area da parte dei proprietari e dei titolari di servitù, nonché alle tabelle di ripartizione delle spese ad essa relative;
- nello Statuto del "Consorzio Ambientale Castello di Lucento", costituito con atto rogito stesso Notaio in data 4 luglio 2001, rep. n. 109.281, debitamente registrato;
- nella Convenzione Edilizia, stipulata con il Comune di Torino, con atto rogito stesso Notaio in data 14 luglio 1999, rep. n. 106.361,

registrato il 29 luglio 1999 al n. 13.420, avente ad oggetto il Programma di trasformazione urbanistica "Castello di Lucento 2";

Il tutto come integralmente si deve intendere riportato e che la parte compratrice, dichiara di accettare e si impegna ad osservare per se e successori a qualsiasi titolo. A norma della legge regionale 28 maggio 2007, n. 13, e successive disposizioni modificative, integrative ed attuative, l'attestato di certificazione energetica redatto e asseverato dall'Ing. Chiara AINARDI in data 14 dicembre 2012 e la dichiarazione della Regione Piemonte che lo stesso è stato correttamente ricevuto dal SICEE (cod. ACE: 2012 102945 0006), si trovano uniti al citato titolo di provenienza, rispettivamente sotto le lettere "C" e "D". Il tutto è da intendersi trasferito, come visto e piaciuto, e corpo e non a misura, sotto la stretta osservanza di vincoli e disposizioni di cui ai titoli di provenienza, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e con particolare riferimento a quanto evidenziato nell'elaborato peritale di stima depositato presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Torino in punto alla situazione urbanistica, amministrativa ed edilizia.

SITUAZIONE LOCATIVA

L'immobile è occupato dalla società fallita.

STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Aggiornamento A.d.E. Torino1 04.08.2017:

a)



Clausole:

La procedura competitiva deve intendersi equiparata alla vendita forzata; non è, pertanto, soggetta alla normativa in tema di vizi o difformità dei cespiti oggetto di trasferimento, mancanze di qualità, anche in deroga alle disposizioni di cui alla sezione I del capo I, del titolo III del libro IV del codice civile, con la conseguenza che l'aggiudicatario, con la partecipazione alla gara, rinuncia ad esperire qualsiasi azione nei confronti del Fallimento

e, in via esemplificativa, rinuncia a qualsiasi diritto per vizi, difformità, mancanze di qualità, oneri per spese di adeguamento impiantistico, anche se non risultanti dagli atti e dalle perizie del Fallimento e dà atto di essere stato messo in grado di effettuare la valutazione dei compendi immobiliari in maniera autonoma ed approfondita, indipendentemente dal contenuto degli atti e perizie del Fallimento.

Con la partecipazione alla gara l'aggiudicatario rinuncia a qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione e/o garanzia per vizi e mancanza di qualità, quantità, regolarità edilizio urbanistica, regolarità catastale, agibilità e certificazione energetica, nonché in ordine all'identità, alla condizione giuridica, all'inidoneità a qualunque causa dovuti (anche sotto il profilo della normativa in materia di sicurezza) e/o consistenza e/o sussistenza dei beni oggetto di vendita.

Con la partecipazione alla gara l'aggiudicatario esonera il Fallimento da ogni garanzia e obbligo in relazione alla conformità e/o adeguamento dei beni, alle norme vigenti in materia di tutela ambientale, di smaltimento rifiuti, di prevenzione, sicurezza, infortunistica e tutela della salute.

In nessun caso di vizi, di mancanza di quantità anche relativa alla precisa individuazione dei confini e diritti di terzi, mancanza di regolarità urbanistico edilizia ed agibilità, conformità catastale, energetica e/o qualsiasi motivo o causa o fatto - la parte aggiudicataria potrà pretendere alcunché dal Fallimento cedente e così a titolo esemplificativo: risoluzione del contratto, risarcimento dei danni subiti, la restituzione e/o riduzione del prezzo pagato, il rimborso delle spese, né far valere l'invalidità parziale e/o integrale della cessione. Tanto anche con espressa deroga alle disposizioni

di cui all'art. 1489 c.c. ed alle garanzie in esso previste alle quali l'aggiudicatario con la partecipazione alla gara rinuncia.

Con la partecipazione alla gara l'aggiudicatario presta garanzia di manleva e di esonero da responsabilità del Fallimento nel caso di esercizio dell'eventuale diritto di prelazione o riscatto da parte di terzi, e/o di domanda di rivendicazione e/o restituzione e/o di richieste di terzi in generale, nonché per l'eventualità che diritti reali od obbligatori di terzi sui beni vengano fatti valere da detti terzi, o da loro eventuali aventi causa, privando o limitando, così, l'aggiudicatario nella disponibilità e/o nel diritto all'utilizzo pieno, esclusivo e senza oneri dei beni medesimi. Restano altresì 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..

Con la partecipazione alla gara l'aggiudicatario prende atto ed accetta che il Fallimento non presta alcuna garanzia in merito ad eventuali problematiche ambientali ed ecologiche che dovessero interessare gli immobili, nonché il suolo ed il sottosuolo dell'intero compendio immobiliare oggetto della procedura competitiva, facendosi carico l'aggiudicatario di ogni onere e costo per eventuali interventi di bonifica. Tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento, di ripristino ed adeguamento e/o messa a norma alle vigenti normative, anche in tema di sicurezza, prevenzione, infortunistica e tutela della salute, relativi ai beni, rimarranno integralmente a carico dell'aggiudicatario senza alcun diritto di manleva/rivalsa/rimborso nei confronti della parte cedente.

CONDIZIONI DI VENDITA

- a) I compendi immobiliari di cui ai precedenti “LOTTI ” saranno posti in vendita con gara informale il giorno **27/03/2018** alle ore **15,00**, innanzi al Notaio dott. Pietro Boero presso il suo studio in Torino – Via Gropello n. 11.

Il prezzo base dei Lotti posti in vendita è stabilito come segue:

LOTTO I: prezzo base di € 360.000,00;

- b) Le offerte, non inferiori al prezzo di cui sopra, unitamente alla cauzione di cui al punto d) dovranno essere depositate presso lo Studio del Notaio dott. Pietro Boero entro le **ore 12.00** del giorno **26/03/2018**. L’offerta contenuta in busta chiusa priva di segni di riconoscimento, sottoscritta dall’offerente su carta legale dovrà indicare gli estremi del lotto ed essere del seguente tenore:

“Il firmatario della presente offre per l’acquisto del compendio immobiliari facente parte del lotto n. _____ così come indicato e descritto nel bando di gara disposto dal Curatore del Fallimento N.48/2017 la somma di Euro _____.

L’offerente si impegna inderogabilmente ed irrevocabilmente a partecipare alla gara informale di vendita del lotto in questione che si terrà innanzi al Notaio nei termini e alle condizioni indicate nel bando di gara”

Qualora risulti assegnatario del lotto nell’ambito di detta gara informale si impegna altresì inderogabilmente a formalizzare l’atto di vendita avanti il predetto Notaio nei termini e alle condizioni di cui al bando di gara.

Gli offerenti diversi dalle persone fisiche dovranno produrre unitamente all'offerta idonea documentazione attestante i poteri di firma di chi presenzierà alla gara;

- c) il prezzo da cui prenderà avvio la gara sarà quello indicato nella offerta contenente il maggior prezzo. Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

LOTTO I: € 3.000,00

I Lotti in gara saranno assegnati al soggetto che avrà offerto il maggior prezzo;

- d) all'offerta dovrà essere allegata cauzione pari al 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare n.t. intestato a Fallimento N.48/2017;
- e) il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, al netto della cauzione già prestata, contestualmente al rogito dell'atto pubblico di trasferimento dei beni aggiudicati che dovrà avvenire inderogabilmente, fatti salvi gli effetti del disposto di cui agli artt. 107, 3° comma e 108, primo comma L.F., **entro 90 gg. dall'aggiudicazione;**
- f) l'atto pubblico di trasferimento verrà redatto nei termini di cui sub. e) dal Notaio designato;
- g) il mancato versamento del prezzo nei modi e nei termini di cui sub. e) comporterà la decadenza dal diritto al trasferimento e la perdita della cauzione oltre al risarcimento del maggior danno alla procedura, fin d'ora quantificato nella differenza tra il minor prezzo ricavato da successivo esperimento di vendita, e l'importo del prezzo non depositato;
- h) gli oneri fiscali e le spese tutte di vendita in generale sono a carico dell'acquirente, ivi comprese a titolo esemplificativo onorari notarili,

registrazione, trascrizione e cancellazione formalità. La vendita sarà assoggettata alle imposte previste dalle normative fiscali.

- i) le eventuali offerte migliorative *ex art.* 107, 4° comma, L.F. dovranno pervenire alla Cancelleria Fallimentare entro giorni 10 dalla data dell'esperimento di vendita; riservandosi in tal caso il curatore di indire nuovo esperimento di vendita tramite gara informale avanti il Notaio.

Lo scrivente curatore provvederà altresì:

- alla notifica *ex art.* 107, 3° comma L.F.;
- alla pubblicità della vendita tramite inserzione di idoneo avviso di vendita, del suo estratto e della relazione peritale sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.tribunale.torino.it, www.infallimento.it ed almeno una volta sul quotidiano "LA STAMPA";
- a dare comunicazione del bando di vendita a chiunque abbia manifestato interesse all'acquisto.

Tutto quanto sopra si comunica alla S.V. Ill.ma.

Con osservanza.

Torino, lì 20/12/2017

Il Curatore

(dott. Alberto Maurino)