

**TRIBUNALE DI TORINO**  
**Fallimento n. 326/2016**

**AVVISO DI VENDITA DI BENE IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA**

Giudice Delegato: Dott. Bruno Conca  
Curatore: Dott. Dario Spadavecchia

Si rende noto che il sottoscritto Dott. Dario Spadavecchia, con studio in Torino, Corso Tassoni n. 12, intende procedere alla vendita tramite procedura competitiva in unico lotto dell'immobile appreso all'attivo del fallimento n. 326/2016, giusta autorizzazione del Giudice Delegato Dott. Bruno Conca in data 9 Dicembre 2018 e precisamente:

**LOTTO UNICO**  
**NEL COMUNE DI TORINO**

Per la piena proprietà:

unità immobiliare a destinazione residenziale condotta in locazione, facente parte di edificio condominiale sito nel Comune di Torino, con ingresso dal civico n. 50 di Corso Agnelli (già via IV Novembre nn. 166 e 168), costituita al piano primo (II f.t.) da un alloggio composto di tre camere, cucina e accessori, distinto con il numero romano VIII e tinteggiato in rosa; coerenti: alloggio n. VII, vano scala, cortile comune, corso Agnelli e casa di Corso Agnelli n. 52; al piano interrato (sotterraneo) da cantina distinta con il numero VIII e tinteggiata in rosa; coerenti: corridoio a due lati, vano ascensore e altra cantina.

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del comune Torino con i seguenti identificativi catastali:

Fg. 1395, n. 48, sub. 8 (già fg. 85 n. 194 sub. 8), Z.c. 2, Cat. A/3, Cl. 5, consistenza 5 vani, superficie catastale 105 mq (Totale escluse aree scoperte 101 mq), r.c. € 1.071,65.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

l'immobile oggetto di vendita risulta essere occupato da terzo soggetto e dalla propria famiglia, in virtù di contratto di locazione stipulato in data 05.07.2012 della durata di anni 4 con inizio dal 01.07.2012 e fine al 30.06.2016, tacitamente rinnovati per ulteriori quattro anni, per un canone annuale pattuito pari ad € 7.080,00, a cui corrisponde un canone mensile di € 590,00. Si precisa che la scrittura risulta registrata presso l'Ufficio di Torino 1 al n. 10821 serie 3 in data 05.07.2012.

**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Il fabbricato, di cui fa parte l'alloggio oggetto di vendita, è disciplinato dal Regolamento di Condominio depositato come allegato "E" all'atto a rogito notaio PERRON CABUS rep. 12440/6363 del 11.06.1953, registrato a Torino il 26.06.1953 al n. 26.231 vol. 809, trascritto presso l'A.d.E. di Torino ai nn. 12119/13864 in data 30.07.1953. In base alle tabelle allegate al citato atto, all'alloggio oggetto di vendita, posto al piano piano primo (II f.t.) e distinto con il numero romano VIII, competono le seguenti carature millesimali:

- 28/1000 (ventotto millesimi) quale quota di comproprietà e compartecipazione spese e voti;

- 6/1000 (sei millesimi) quale quota di compartecipazione spese di esercizio e manutenzione degli ascensori.

#### **ACCERTAMENTI EDILIZIO-URBANISTICI E DIFFORMITA'**

In base alle ricerche effettuate presso l'Archivio edilizio della Città di Torino ed alla documentazione resa consultabile dallo stesso ufficio, è stato possibile accertare che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'U.I. oggetto di vendita, è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 in virtù dei seguenti provvedimenti edilizi amministrativi:

- Permesso di costruire n. 2539 del 24.11.1955, pratica edilizia prot. 1955-1-60372 del 17.03.1955, per variante al progetto di cui al permesso n. 872 del 22.10.1953, consistenti in modifiche interne di edificio a dieci piani f.t.;
- Permesso di abitazione n. 608 del 14.10.1955 prot. 1953-2- 10111, rilasciato per il fabbricato sito in corso IV Novembre nn. 166-168 (ora corso Agnelli nn. 50 e 52).

Si ritiene utile precisare che il permesso n. 872 del 22.10.1953, citato nella pratica prot. 1955-1-60372 del 17.03.1955, non è stato reperito presso l'archivio edilizio della Città di Torino - se non unicamente negli elaborati grafici (piano cantine e piano tipo), in quanto uniti alla pratica Permesso di costruire n. 2539 del 24.11.1955.

Con riferimento allo stato attuale, l'U.I. non presenta difformità edilizie che, come da indicazioni dell'art. 32 (variazioni essenziali) e dell'art. 33 (assenza o totale difformità) del D.P.R. 380/2001 risultino ostative al trasferimento.

In base al sopralluogo effettuato, è stato possibile accertare che i tramezzi a delimitazione del cucinino sono stati demoliti con la conseguente creazione di un unico locale cucina di maggiori dimensioni.

La planimetria catastale e l'elaborato grafico allegato al permesso citato, da riferirsi ai piani primo, secondo, terzo e quarto, rappresentano il balcone prospiciente corso Agnelli con una superficie utile leggermente superiore a quanto realizzato, essendo stati realizzati tutti i balconi del piano primo a filo con la muratura esterna e non già in aggetto, come nei piani superiori.

Non è stato possibile reperire presso l'archivio edilizio di Torino delle pratiche edilizie che autorizzassero la demolizione dei tramezzi del cucinino, per cui si ritiene che tali interventi siano stati realizzati abusivamente in assenza di titolo abilitativo. In merito alle modifiche riguardanti il balcone, si ritiene possano essere considerate un'impresione nel disegno, in quanto correttamente rappresentato nella sezione allegata al Permesso di costruire n. 2539 del 24.11.1955.

Per il mantenimento degli interventi riguardanti le variazioni interne dell'alloggio dovrà essere presentata una pratica edilizia in sanatoria, che sarà soggetta a sanzione amministrativa. Di tali aspetti si è tenuto debito conto nel prezzo stimato.

Maggiori informazioni sulla descrizione degli immobili, ivi compresa la loro regolarità/destinazione urbanistica, potranno essere reperite nella perizia di stima redatta dal perito adito Geom. Massimo Badolato depositata in Tribunale e pubblicata sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) e [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it).

La vendita avviene in unico lotto, come sopra indicato, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, come descritto nella citata perizia di stima a corpo e non a misura.

Trattandosi di vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici o quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le eventuali attività volte a completare e/o regolarizzare l'immobile (e le parti comuni) e la pratica edilizia resteranno ad esclusivo onere e carico dell'acquirente, senza alcuna responsabilità per la procedura.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

### **PREZZO BASE**

**Il prezzo base per l'acquisto del lotto sopra descritto è pari ad € 147.000,00#; il rilancio minimo in caso di gara è pari ad € 1.000,00#.**

### **CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA**

Le offerte di acquisto dovranno pervenire dagli offerenti **entro le ore 12.00 del giorno 18 Marzo 2019** in busta chiusa, portante all'esterno l'indicazione della procedura (Fallimento n. 326/2016) e della data di apertura delle buste (19 Marzo 2019).

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

L'offerta in busta chiusa deve essere depositata presso lo studio professionale del curatore, Dott. Dario Spadavecchia, sito in Torino, Corso A. Tassoni n. 12.

L'offerta può essere presentata anche da avvocato per persone da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

La dichiarazione di offerta irrevocabile di acquisto dovrà contenere

- l'indicazione delle generalità e codice fiscale (e partita iva NEL CASO DI ACQUISTO IN REGIME DI IMPRESA), lo stato civile e il regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge;
  - se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta il certificato CCIAA dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
  - se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta il permesso di soggiorno in corso di validità;
  - l'indicazione del lotto che si intende acquistare e il prezzo offerto (non inferiore al prezzo base dell'avviso) nonché i tempi del saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni; l'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa.
- allegare all'offerta marca da bollo da € 16,00# ed assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento 326/2016," a titolo di cauzione, di importo pari al 10% del

prezzo offerto; in caso di mancata aggiudicazione, l'assegno verrà immediatamente restituito all'offerente.

- allegare i seguenti documenti:

**Persone fisiche:** copia fotostatica della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità); dichiarazione sostitutiva di certificazione delle proprie generalità; indicazione delle modalità del saldo prezzo ed ogni altro elemento utile per la valutazione della convenienza dell'offerta, copia del tesserino di codice fiscale, autocertificazione contenente l'indicazione dello stato civile e del regime patrimoniale della famiglia se l'offerente è coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità ed il codice fiscale del coniuge.

**Società e altri enti:** copia della carta d'identità e dichiarazione sostitutiva di certificazione delle generalità del legale rappresentante, copia della visura camerale e copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente, eventuale recapito telefonico; indicazione delle modalità del saldo prezzo ed ogni altro elemento utile per la valutazione della convenienza dell'offerta.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore al prezzo base, se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

#### ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività avverranno a cura del curatore presso il proprio studio in Torino Corso Tassoni n. 12.

L'apertura delle buste e l'esame delle offerte avverranno **nel giorno 19 Marzo 2019 alle ore 15.00.**

Il curatore esaminerà le buste e delibererà sulla convenienza dell'offerta.

Nel caso in cui non vengano presentate offerte sarà ordinata una nuova vendita.

In caso di unica offerta si procederà immediatamente all'aggiudicazione provvisoria del lotto.

Se vi saranno più offerte valide si procederà alla gara tra gli offerenti.

Le offerte giudicate idonee abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Le modalità della gara saranno esplicitate dal curatore in sede di udienza di apertura delle buste.

#### AGGIUDICAZIONE

L'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato al termine delle operazioni di apertura delle buste e/o di eventuale gara all'offerente che avrà presentato la migliore offerta valida.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute oltre la conclusione della gara, neppure qualora il prezzo offerto fosse superiore del 10% rispetto a quello di aggiudicazione. Non sono ammesse offerte a norma dell'art. 572 del codice di procedura civile, con riduzione fino ad un quarto del prezzo.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione al termine della gara.

Ai sensi dell'art. 107 L.F., la curatela darà notizia della presente procedura competitiva agli eventuali creditori muniti di privilegio e informerà degli esiti della stessa il Giudice Delegato e il Comitato dei Creditori (se nominato), depositando la relativa documentazione.

Si avverte che, ai sensi dell'art. 108, comma 1, L.F. il Giudice Delegato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, o impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

La comunicazione della definitività dell'aggiudicazione all'unico offerente ovvero all'offerente che in gara avrà espresso il prezzo più alto avverrà non prima del decorso del termine di cui all'art. 108 L.F.. Si precisa quindi che la ricezione delle offerte e il procedimento di selezione ed individuazione del miglior offerente, sino al completamento dell'iter per la vendita - interessato ed inciso anche dalle previsioni di cui all'art. 107, commi 4 e 5 L.F. e di cui all'art. 108, co. 1, L.F. -, alla definitiva scelta dell'acquirente ed all'accettazione dell'offerta di acquisto, non comportano alcun impegno da parte del fallimento e del curatore né alcun diritto in capo agli offerenti se non alla restituzione della cauzione nei casi previsti.

#### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'offerente, pena la perdita della cauzione, dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo, oltre alle imposte dovute per Legge, al momento della stipula dell'atto di compravendita, da effettuarsi entro e non oltre 120 giorni dalla data di ricevimento dell'accettazione della sua offerta da parte del fallimento presso lo studio notarile indicato dalla procedura fallimentare.

In caso di inadempimento dell'originario definitivo aggiudicatario, fatta salva la perdita della cauzione dal medesimo versata e la possibilità per il fallimento di dimostrare e chiedere il maggiore danno, si avrà l'automatico subingresso del secondo migliore offerente, che sarà quindi invitato dal Curatore ad effettuare il versamento del dovuto (prezzo, oltre imposte ed oneri tutti per il trasferimento della proprietà) ed a stipulare il rogito notarile entro il termine massimo di 90 giorni dalla data in cui questi verrà informato dell'aggiudicazione.

Nel rogito notarile, il Curatore assume l'obbligo di procurare presso il Giudice Delegato il decreto di cancellazione delle iscrizioni e di ogni altro vincolo ai sensi e per gli effetti dell'art. 108, comma 2, L.F..

Tutte le spese, comprese le imposte e l'onorario del Notaio, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, compresi gli oneri per la cancellazione dei gravami. Si specifica che all'intervallazione del decreto di cui all'art. 108, comma 2, L.F. provvederà, su incarico ed a spese dell'aggiudicatario, il Notaio rogante, cui il Curatore fallimentare provvederà a consegnare il numero necessario di copie autentiche del predetto decreto ex art. 108, comma 2, L.F..

**NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.**

#### **CUSTODIA**

Custode è l'attuale affittuario del lotto immobiliare.

Tutti coloro che intendono ottenere informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione o concordare i tempi dell'eventuale

visita, dovranno contattare per tali incumbenti il Curatore. Per concordare i tempi dell'eventuale visita contattare i numeri 0117410435 o 0117410436 o mediante richiesta scritta da inviarsi via fax al numero 0117776409 oppure via e-mail all'indirizzo fallimentare@studioiorispadavecchia.it.

### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso sarà oggetto di:

- a) pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche;
- b) inserimento sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) e [www.tribunale.torino.it](http://www.tribunale.torino.it), unitamente al suo estratto, alla perizia in atti il tutto almeno 30 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- c) inserimento per estratto sul quotidiano La Stampa.

Per ulteriori informazioni sull'immobile in vendita, compreso l'esame della relazione di perizia e dell'allegata documentazione o concordare i tempi dell'eventuale visita, contattare il Curatore ai numeri 0117410435 o 0117410436 o mediante richiesta scritta da inviarsi via fax al numero 0117776409 oppure via e-mail all'indirizzo fallimentare@studioiorispadavecchia.it.

Torino, li 6 Febbraio 2019



Il Curatore  
Dott. Dario Spadavecchia

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dario Spadavecchia', is written over the printed name.