

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Fallimento (riaperto) n. 145/2014

Il Curatore, Avvocato Gilberto Nuvolin, debitamente autorizzato dal G.D. in data 28/10/2024

DISPONE LA VENDITA

delle seguenti unità immobiliari:

1) Oggetto della procedura competitiva è la vendita di n. 2 LOTTI *infra* descritti, acquisiti all'attivo patrimoniale del Fallimento n. 145/2014 – Tribunale di Torino dichiarato con sentenza depositata in cancelleria in data 31/01/2024 (riapertura).

Trattasi nello specifico di:

LOTTO I: Piena proprietà nel Comune di Torino (TO), Via Mombarcaro n. 13 (scala D), e più precisamente:

- **al piano secondo: alloggio, con ingresso dal vano scale, composto da una camera, tinello con cucinino e servizi** meglio distinto nella planimetria del relativo piano con la sigla "C2" salvo se altre; coerente con cortile, vano scala, vano ascensore, alloggio D2 di cui punto b di cui rogito notaio Bonomo del 09.06.2004 rep. 29113/13533, Via Mombarcaro, alloggio B2, cortile salvo se altre;

- **al piano sotterraneo: vano ad uso cantina** distinto con il numero 16 (sedici) salvo se altre; coerente con altra cantina 15, corridoio comune, altra cantina 17 di cui punto b di cui rogito notaio Bonomo del 09.06.2004 rep. 29113/13533 e muri perimetrali salvo se altre.

Superficie alloggio 52 mq.

Dati Catastali: Comune di Torino – Catasto Fabbricati: Foglio 1384, Particella 285, subalterno 16, via Mombarcaro n. 13, scala D, piano S1-2, cat. A/3, zona censuaria 2, classe 3, consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 53 mq, Superficie Catastale Totale escluse le aree scoperte 52 mq, r.c. 551,32 euro, correttamente intestata al fallito per la piena proprietà. Precedente identificativo al Foglio 87, part. 988, sub. 16 per variazione del 25.07.2013 Pratica n. TO0283251

in atti dal 25.07.2013 bonifica identificativo catastale (n. 184639.1/2013).

Conformità catastale: A seguito degli accertamenti esperiti sulla località nonché dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Torino - Territorio - Servizi Catastali, sezione Catasto Fabbricati, non vi è conformità dei dati catastali ai sensi del comma 14, dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010.

I costi di regolarizzazione catastale mediante presentazione di nuova planimetria aggiornata sono pari ad euro 400,00 oltre oneri ed euro 50,00 di tributi erariali.

Stato di occupazione: Occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

Prezzo base: € 68.000,00 (Euro sessantottomila/00).

Provenienza dell'immobile: L'immobile risulta per l'intero della piena proprietà in capo al fallito in forza di atto di donazione a rogito Notaio Grazia Prevete del 22 dicembre 2020, rep. 43849, racc. 16059 debitamente registrato e trascritto in data 08.01.2021 ai nn. 405/298.

Precedenti atti di provenienza:

- Atto di compravendita a rogito notaio Paolo Bonomo del 9 giugno 2004, rep. 29113, racc. 13533 debitamente registrato a Torino il 22 giugno 2004 al nr. 8588 e trascritto in data 23.06.2004 ai nn. 30727/19278;
- Atto di compravendita a rogito notaio Candido Calcagnile del 09 luglio 1974, rep. 223303, racc. 2356 debitamente registrato a Torino il 15 luglio 1974 al nr. 24697 e trascritto in data 22.07.1974 ai nn. 18319/16145.

Regolamento di Condominio: La vendita è soggetta all'osservanza del Regolamento di condominio dello stabile di cui fa parte l'immobile oggetto di vendita.

In ogni caso si intendono validi tutti gli obblighi e le limitazioni derivanti dalla prassi, consuetudine e codice civile a cui si fa espresso riferimento per tutte le regolamentazioni contenute.

Accertamenti edilizi:

Dagli accertamenti compiuti presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino è stato possibile rinvenire i riferimenti della costruzione. In particolare, il cartellino abbinato al civico 13, rappresenta le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire prot. nr 1953-1-11896 in data 22 marzo 1954 (prov. nr. 11 del 23.02.1954) e successiva variante nr. 1953-1-11939 in data 19.12.1953 (prov. nr. 1400 del 04.06.1954) in cui vi è carenza di esposizione grafica delle planimetrie riprendendo morfologie molto diverse dallo stato attuale e catastale;
- Licenza di abitabilità nr. 320 del 09.03.1954 e licenza nr. 246 del 17.12.1954;
- Condonò per formazione di veranda prot. nr 1986-11-17479 in data 29 aprile 1986.

In merito alla regolarità edilizia il CTU segnala che, per l'unità immobiliare in parola, la concessione edilizia riporta uno stato interno diverso: precisamente il ripostiglio risulta essere annesso al locale tinello con contestuale rimozione del locale disimpegno fungente da antibagno.

L'alloggio risulta, inoltre, essere collegato mediante apertura interna all'unità immobiliare attigua (di proprietà di un parente del debitore) che necessariamente andrà ostruita a cura e spese dell'aggiudicatario.

In ogni caso, ove ricorrano i presupposti, il futuro aggiudicatario potrà presentare giusta pratica edilizia per il cd "accertamento di conformità" con una spesa non inferiore ad euro 1.500,00 oltre oneri di legge (iva, cassa previdenziale, bolli, sanzione) previa esecuzione di tutte le opere necessarie (indicate dal tecnico incaricato) al raggiungimento dei requisiti di legge per l'ottenimento della concessione. In alternativa si dovranno riportare i luoghi allo stato concessionato.

Certificazione Energetica: Il bene non è dotato di certificato Ape. In ogni caso il costo di rilascio è di non meno di euro 350,00 oltre accessori di legge e spese vive.

- **LOTTO II: Piena proprietà nel Comune di Torino (TO), Via Briccarello n. 3**, e più precisamente:

al piano terzo: alloggio, con ingresso dal vano scale, composto da una camera, tinello con cucinino e servizi, meglio distinto nella planimetria del

relative piano con il numero "5" e colorato in rosso nell'atto a rogito notaio Antonietti in data 06 maggio 1955, registrato a Torino il 26 maggio 1955 al nr. 25194 salvo se altre; **coerente con cortile, vano scala, vano ascensore, condominio via Briccarello numero 5, via Felice Briccarello e condominio via Boston 5 salvo se altre;**

- **al piano sotterraneo: vano ad uso cantina**, meglio distinto nella planimetria del relativo piano con il numero "41" nell'atto sopracitato salvo se altre; coerente con corridoio comune, cantina 42, muri perimetrali salvo se altre.

Superficie alloggio 58 mq.

Dati Catastali: Comune di Torino – Catasto Fabbricati: Foglio 1395, Particella 157, subalterno 36, via Briccarello Felice n. 3, piano S1-3, cat. A/3, zona censuaria 2, classe 3, consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale 59 mq, Superficie Catastale Totale escluse le aree scoperte 58 mq, r.c. 472,56 euro, correttamente intestata al fallito per la piena proprietà. Precedente identificativo al Foglio 94, part. 48, sub. 36 per variazione del 06.12.2013 Pratica n. TO0510876 in atti dal 06.12.2013 bonifica identificativo catastale (n. 448655.1/2013).

Conformità catastale: A seguito degli accertamenti esperiti sulla località nonché dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Torino - Territorio - Servizi Catastali, sezione Catasto Fabbricati, non vi è conformità dei dati catastali ai sensi del comma 14, dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010.

I costi di regolarizzazione catastale mediante presentazione di nuova planimetria aggiornata sono pari ad euro 400,00 oltre oneri ed euro 50,00 di tributi erariali.

Stato di occupazione: Occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

Prezzo base: € 80.000,00 (Euro ottantamila/00).

Provenienza dell'immobile: L'immobile risulta per l'intero della piena proprietà in capo al fallito in forza di atto di compravendita a rogito notaio Grazia Prevete del 19 novembre 2021, rep. 44371, racc. 16394 debitamente registrato e trascritto in data 29.11.2021 ai nn. 51601/37927.

Precedenti atti di provenienza:

- Atto di compravendita a rogito notaio Natale De Lorenzo del 28 aprile 2003, rep.

61153, racc. 21063 debitamente registrato e trascritto in data 02.05.2003 ai nn. 19323/12784.;

- Atto di compravendita a rogito notaio Alberto Pregno del 26 maggio 1988, rep. 1328, racc. 623 debitamente registrato a Moncalieri in data 08 giugno 1988 al nr. 1058 e trascritto in data 01.06.1988 ai nn. 18997/11511.

Regolamento di Condominio: La vendita è soggetta all'osservanza del Regolamento di condominio dello stabile di cui fa parte l'immobile oggetto di vendita.

In ogni caso si intendono validi tutti gli obblighi e le limitazioni derivanti dalla prassi, consuetudine e codice civile a cui si fa espresso riferimento per tutte le regolamentazioni contenute.

Accertamenti edilizi: Dagli accertamenti compiuti presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino è stato possibile rinvenire i riferimenti della costruzione. In particolare, il cartellino abbinato al civico 3 et 5 di via Boston n.c. 5 nonché via Briccarello n. 3, rappresenta le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire prot. nr 1958-1-10661 in data 01 gennaio 1958 (prov. nr. 732 del 02.07.1958);

- Licenza di abitazione nr. 699 del 19 dicembre 1960;

In merito alla regolarità edilizia il CTU segnala che, per l'unità immobiliare in parola, la concessione edilizia riporta uno stato interno diverso: precisamente l'intera distribuzione interna è stata modificata non tenendo conto della necessità, per legge, della presenza del locale antibagno. In particolare il tinello è diventato un locale living, il disimpegno è diventato di fatto una sala e il bagno reca l'ingresso direttamente sul locale cucina. L'unica zona lievemente modificata è la camera da letto.

In ogni caso, ove ricorrano i presupposti, il futuro aggiudicatario potrà presentare giusta pratica edilizia per il cd "accertamento di conformità" con una spesa non inferiore ad euro 1.500,00 oltre oneri di legge (iva, cassa previdenziale, bolli, sanzione) previa esecuzione di tutte le opere necessarie (indicate dal tecnico incaricato) al raggiungimento dei requisiti di legge per l'ottenimento della

concessione. In alternativa si dovranno riportare i luoghi allo stato concessionato indicato nella concessione originaria.

Certificazione Energetica: Dalla documentazione il bene risulta essere dotato di certificato Ape identificato al protocollo nr 2019 102203 0103, classe energetica F.

La vendita dei lotti viene proposta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, 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 come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso, con tutti i diritti e obblighi derivanti dagli atti di provenienza e dal Regolamento di Condominio e con particolare riferimento a quanto più ampiamente illustrato nell'elaborato peritali di stima in atti e nella documentazione integrativa pubblicata.

La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche.

Le eventuali regolarizzazioni catastali ed edilizie relative ad entrambi i lotti immobiliari sono poste a cura e a carico dell'aggiudicatario. **Si specifica che per ciò che attiene alla regolarizzazione catastale questa dovrà essere effettuata dopo l'aggiudicazione definitiva ed il saldo prezzo e prima del rogito notarile di trasferimento, con spese a carico dell'aggiudicatario (così come indicate in perizia e nel presente avviso di vendita sub Paragrafo "Conformità catastale") ed a cura del perito della Procedura.**

Tutti gli oneri fiscali (imposta di registro/Iva, ipotecarie e catastali, bolli, tasse, etc.) e tutte le spese relative all'aggiudicazione ed alla vendita (compensi e oneri notarili, trascrizione, voltura catastale, bolli su copie autentiche, spese di cancellazione dei gravami, costi notarili e fiscali del verbale di aggiudicazione, eventuale APE, etc.) sono posti a carico dell'acquirente.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nelle relazioni di stima datate 11/09/2024

(lotto I) e 12/09/2024 (lotto II) redatte dal perito Ing. Andrea Enrico Bianchi e dalla documentazione integrativa pubblicata, a cui si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti internet www.astelegale.net, www.tribunale.torino.it e www.astegiudiziarie.it.

2) Le operazioni di vendita si svolgeranno con l'assistenza del Notaio designato dal Curatore, dott. Alessandro Scilabra, il giorno **15 maggio 2025 alle ore 15,30**, presso lo studio del predetto Notaio in Torino, C.so Inghilterra n. 45.

3) Il sottoscritto Curatore:

a) invita ogni soggetto interessato a partecipare alla procedura competitiva, precisando che le offerte dovranno essere depositate presso lo studio del Notaio predetto in ora compresa tra le 9,00 e le 12,00 del mattino, e le 15,00 e le 18,00 del pomeriggio, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 14 maggio 2025;**

b) fa presente che ogni interessato dovrà preventivamente prendere visione ed accettare il regolamento di vendita (che potrà essere richiesto tramite e-mail all'indirizzo: gilbertonuvolin@studiolegaleruggeri.it), il quale disciplina analiticamente le condizioni di ammissibilità delle offerte, lo svolgimento della procedura competitiva e le condizioni di vendita.

Torino, 27 febbraio 2025

Il Curatore

Avv. Gilberto Nuvolin