

TRIBUNALE DI TORINO

Fallimento n. 111/2021

Giudice Delegato: Dott. Stefano Miglietta

Curatore: Dott. Dario Spadavecchia

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA **2^ esperimento**

Il sottoscritto Spadavecchia dott. Dario, con studio in Torino, Corso A. Tassoni n. 12, telefono 011.7410435 e fax 011.7776409 mail: fallimentare@studioiorispadavecchia.it Pec procedura f111.2021torino@pecfallimenti.it nominato curatore del fallimento in epigrafe;

AVVISA

Che a decorrere dal giorno 7 maggio 2024 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 9 maggio 2024 (con termine alle ore 12:00), avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.doauction.it del seguente lotto:

LOTTO UNICO **NEL COMUNE DI COSTIGLIOLE DI SALUZZO (CN)**

Per la piena proprietà: In Provincia di Cuneo - Comune di Costigliole Saluzzo (CN), Via Ammiraglio Reynaudi; complesso storico all'attualità inabitabile denominato "Castello dell'Ammiraglio Reynaudi", con relativi terreni di pertinenza, privo di impiantistica, elementi costruttivi e complementi essenziali, nonché di finiture in genere, costituito da:

- corpo di fabbrica principale costituito da un piano seminterrato sul lato nord, da un piano terreno (1° f.t.) composto da molteplici vani con annesso cortile e giardino interno, da un piano primo (2° f.t.), da un piano secondo (3° f.t.) e da tre torri al piano terzo (4° f.t.);
- tettoia aperta elevata ad un piano fuori terra con sviluppo su due lati;

consistenti nel loro insieme in un'area adibita a giardino di diretta pertinenza dei fabbricati sopra descritti.

Il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di censito al Catasto Fabbricati del Comune di Costigliole Saluzzo come segue:

- Foglio 8, particella 5 - Via Ammiraglio Reynaudi n. 8 - P. S-T-1-2-3 - cat. A/9 - cl. U - vani 38 - superficie catastale mq. 2.498 - totale escluse aree scoperte mq. 2.307 - r.c. € 569,14;
- Foglio 8, particella 363 - Via Ammiraglio Reynaudi n. 12 - P. T - cat. C/7 - cl. 1 - mq. 150 - r.c. € 38,73;
- Foglio 8, particella E - Via Ammiraglio Reynaudi n. 7 - P. T - cat. B/7 - cl. U - mc. 213 - superficie catastale mq. 35 - r.c. € 18,70;
- nonché al Catasto Terreni:

- Foglio 8, particella 1 - bosco ceduo - cl. 1 - ha 01.45.13 - r.d. € 22,49 - r.a. € 5,25;
- Foglio 8, particella 2 - vigneto - cl. 3 - are 78.50 - r.d. € 48,65 - r.a. € 50,68;
- Foglio 8, particella 4 - bosco alto - cl. U - are 03.64 - r.d. € 1,03 - r.a. € 0,28;
- Foglio 8, particella 9 - fabb rurale - are 00.38 - senza redditi.

Formano, inoltre, parte del compendio immobiliare i seguenti enti urbani:

- Foglio 8, particella 3 - ente urbano - are 09.31 - senza redditi;
- Foglio 8, particella 732 - ente urbano - are 03.50 - senza redditi;
- Foglio 8, particella 733 - ente urbano - are 01.90 - senza redditi;

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa immobiliare redatta dal perito della procedura Arch. Maurizio Orazi in data 8 aprile 2022, alla quale espressamente si rimanda quale parte integrante del presente avviso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Premesso che in considerazione dello stato dei luoghi non sarebbe verosimile alcun tipo di permanenza continuativa, l'immobile di cui al Lotto Unico risulta libero da formali vincoli locativi ed è, pertanto, libero e disponibile.

ACCERTAMENTI EDILIZIO-URBANISTICI E DIFFORMITA'

Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Costigliole Saluzzo, compatibilmente con i dati emergenti e quanto rinvenibile presso l'archivio edilizio, è risultato in epoca successiva al 01.09.1967 quanto segue:

- Concessione Edilizia n. 3068/1998 del 20.08.2001;
- Permesso di Costruire n. 59/2002 del 06.10.2005;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 67/2007 del 03.01.2007 (D.I.A. n. 01/07);
- Denuncia di Inizio Attività prot. 2587/2007 del 29.03.2007 (D.I.A. n. 23/07);
- Parere favorevole a condizione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del Piemonte, con comunicazione prot. 17199 del 03.11.2009;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 3685/2010 del 10.05.2010 (D.I.A. n. 40/10).

In merito ai suddetti atti amministrativi, si rende noto che essendo scaduti i termini per l'esecuzione delle opere edili in allora assentite e non sussistendo le condizioni per richiedere proroghe dei termini di ultimazione lavori, l'acquirente dovrà provvedere a sua esclusiva cura, spese e obblighi alla predisposizione e presentazione di qualsivoglia istanza, elaborato e/o adempimento amministrativo finalizzato a qualsivoglia opera edile.

Dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito, il cui titolo abilitativo risulta all'attualità scaduto e lo stato dei luoghi risultante al momento dei sopralluoghi, sono state accertate, fermo restando il sostanziale rispetto delle volumetrie esistenti, modifiche circa la distribuzione degli spazi interni e di facciata. Ai fini della regolarizzazione l'acquirente dovrà verificare, a propria cura e spese presso il Comune di Costigliole Saluzzo e la Soprintendenza, modalità di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 mediante istanza di conservazione opere con presentazione di nuovi elaborati grafici finalizzati alla ripresa dei lavori.

Analoga attività dovrà essere compiuta presso tutti gli Enti pubblici delegati quali esemplificativamente: Azienda Sanitaria Locale, Comando Prov.le Vigili del Fuoco di Cuneo, Servizio Tutela del Paesaggio della Regione Piemonte.

Il complesso necessita di radicali e/o totali interventi strutturali, edili, impiantistici e di recupero tecnologico funzionale, che dovranno necessariamente essere finalizzati alla tipologia della futura destinazione che l'acquirente intenderà perseguire. Il tutto in ottemperanza alle prescrizioni che verranno impartite dalla Soprintendenza Archeologica delle Belle Arti e Paesaggio, essendo il compendio assoggettato alla disciplina del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni culturali e Paesaggio), che ha ripreso in continuità quanto precedentemente statuito dal D.Lgs. 490/1999 e prima ancora dalla Legge 1089/39.

Maggiori informazioni sulla descrizione degli immobili, ivi compresa la loro regolarità/destinazione urbanistica, potranno essere reperite nella perizia di stima redatta dal perito adito Arch. Maurizio Orazi depositata in Tribunale e pubblicata unitamente al presente avviso.

Il complesso viene venduto nello stato di fatto (anche ambientale e del sottosuolo), di diritto, edilizio, urbanistico, sanitario, strutturale, locativo ed amministrativo in cui 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 del bene.

Le eventuali attività volte a completare e/o regolarizzare gli immobili e le pratiche edilizie resteranno ad esclusivo onere e carico dell'acquirente, senza alcuna responsabilità per la procedura.

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 UNICO è pari ad € 911.250,00# (di cui € 862.500,00# riferiti al castello sottoposto a vincolo della Soprintendenza Archeologica delle Belle Arti e Paesaggio ed assoggettato alla disciplina del D.Lgs. 42/2004); Il prezzo finale di aggiudicazione sarà, pertanto, imputato nella percentuale del 95% sull'immobile sottoposto a vincolo della Soprintendenza Archeologica delle Belle Arti e Paesaggio.

Il rilancio minimo in caso di gara è pari ad € 10.000,00#.

COMUNICA

- 1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita;

- 2) Che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una password allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;
- 3) Che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti;
- 4) Che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.
- 5) Che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.
- 6) Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it;
- 7) Che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
- 8) Che in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
- 9) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
- 10) Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";
- 11) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- 12) Che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);
- 13) Che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;
- 14) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;
- 15) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;

- 16) Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari al 10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario (se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate nel portale) sul conto-corrente intestato a: **EDICOM SERVIZI SRL IBAN IT90E0326804607052737800862 - Banca Sella Spa**;
Il bonifico dovrà contenere nella causale: Lotto Unico Fallimento 111/2021 Tribunale di Torino e quanto indicato nel portale (id asta). L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara.
In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, **pena l'esclusione alla partecipazione alla gara**:
- 17) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, dal termine della gara. Per tutte le ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: info@doauction.com specificando gli estremi dei pagamenti effettuati;
- 18) Che le somme incamerante dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della Procedura;
- 19) Che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi per l'attività svolta, sul prezzo di aggiudicazione pari a:
- 1,5% oltre iva se il valore è inferiore o uguale a 800.000 euro
 - 1 % oltre iva se il valore è superiore a 800.000 euro
- 20) **Che il pagamento del saldo di aggiudicazione** dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara e comunque **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente intestato a: EDICOM SERVIZI SRL IBAN IT90E0326804607052737800862 Banca Sella Spa o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate dal portale.**
- 21) Che l'aggiudicazione potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario, o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema, intestato a: **EDICOM SERVIZI SRL - IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)** decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.
- 22) Che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, si avrà l'automatico subingresso del secondo migliore offerente, che sarà quindi invitato ad effettuare il versamento del dovuto

(prezzo, oltre imposte ed oneri tutti per il trasferimento della proprietà) entro il termine massimo di 90 giorni dalla data in cui questi verrà informato dell'aggiudicazione. I compensi spettanti a Edicom Servizi, per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto;

- 23) Che qualora il sottoscritto di concerto con l'Autorità Giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del sottoscritto Curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;
- 24) Che 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;
- 25) Che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Commissionario all'indirizzo email info@doauction.it;
- 26) Che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta;
- 27) Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;
- 28) Che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it;
- 29) Che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 30) Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
- 31) Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza - anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali - non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 32) Che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it;
- 33) Che le eventuali spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni;
- 34) Che l'atto di compravendita sarà effettuato presso lo studio notarile indicato dalla procedura fallimentare. Detto professionista, esaminati gli atti della procedura, predisporrà l'atto di compravendita indicando le attività che dovranno essere espletate ai fini del trasferimento, restando inteso che l'acquirente dovrà comunque accollarsi qualsivoglia ulteriore onere, sia amministrativo che tecnico professionale, finalizzato al passaggio di proprietà, impegnandosi altresì a provvedere alla conservazione e protezione del bene sottoposto a vincolo della Soprintendenza Archeologica delle Belle Arti e Paesaggio. L'atto di cessione dell'immobile sarà sottoposto a condizione sospensiva per tutta la durata dei termini previsti dalla normativa sopra richiamata per

l'esercizio del diritto prelazione spettante a favore dello Stato. In particolare, il Notaio incaricato del perfezionamento della cessione darà notizia della vendita alla Soprintendenza per i Beni Culturali competente per territorio, la quale avrà tempo 60 giorni per esercitare il diritto di prelazione. Nelle more di definizione del provvedimento di prelazione l'atto di alienazione è sospensivamente condizionato all'esercizio di prelazione; pertanto, non si potrà procedere alle relative trascrizioni ed alla consegna dell'immobile. Il prezzo della compravendita resterà depositato su conto corrente dedicato del Notaio fino al decorso del termine per l'eventuale esercizio della prelazione da parte dello Stato. In caso di esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato, la vendita si riterrà come non avvenuta e l'aggiudicatario del lotto immobiliare avrà diritto esclusivamente alla restituzione delle somme corrisposte a favore del fallimento e/o al Commissionario, senza riconoscimento di interessi, di qualunque altro compenso e/o indennità;

- 35) Che 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'intavolazione 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.;
- 36) Che la presente vendita è soggetta ad imposta di registro o iva secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- 37) Che gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;
- 38) Che copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490 I comma c.p.c.;
- 39) Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it.
- 40) Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

Torino, 29 febbraio 2024

Il Curatore

Dott. Dario Spadavecchia

