

TRIBUNALE DI TORINO
Fallimento n. 25/2018

Il sottoscritto dr. Emilio De Giorgis, con studio in Torino via A. Massena, 17, delegato per le operazioni di vendita relative al fallimento n. 25/2018 dal Giudice Delegato dott.ssa Carlotta Pittaluga con provvedimento del 13/10/2026, avvisa di quanto segue:

VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO UNICO

- lotto A

- con accesso dalla Via Alba, appezzamenti di terreno formanti un unico corpo della superficie catastale complessiva di metri quadrati 68.977 di cui circa metri quadrati 56.749 inseriti in zona destinata ad attività produttive di nuovo impianto e servizi, circa metri quadrati 1.785 destinati a viabilità e servizi e circa metri quadrati 10.433 inseriti in zona agricola;

- lotto B

- con accesso dalla Via Guido Gozzano (già Strada Buffa – Vernea detta anche Strada Vicinale Vernea), appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati 21.112 inserito in zona destinata ad attività produttive di nuovo impianto e viabilità preordinata all'iniziativa pubblica mediante P.I.P. (Piano degli Insediamenti Produttivi).

-dati catastali

Detti terreni sono attualmente distinti al catasto terreni come segue:

- lotto A

- Foglio 6 numero 213 (ex 63/b), prato di classe 2, are 9.32, R.D. euro 7,22, R.A. euro 4,33
- Foglio 6 numero 215 (ex 204 già 11/b - 206 già 12/b - 209 già 13/b - 211 già 35/b), ente urbano di are 32.91, senza redditi
- Foglio 7 numero 257 (ex 2/e), ente urbano di are 525.26, senza redditi
- Foglio 6 numero 214 (ex 67 - 68 - 69 - 203 già 11/a - 205 già 12/a - 208 già 13/a - 210 già 35/a - 212 già 63/a), prato di classe 2, are 100.26, R.D. euro 77,67, R.A. euro 46,60
- Foglio 7 numero 260 (ex 2/h), ente urbano di are 4.17, senza redditi
- Foglio 6 numero 207 (ex 12/c), prato di classe 2, are 2.35, R.D. euro 1,82, R.A. euro 1,09
- Foglio 7 numero 258 (ex 2/f), ente urbano di are 15.50, senza redditi

- lotto B

- Foglio 7 numero 19, seminativo di classe 3, are 211.12, R.D. euro 169,00, R.A. euro 130,84

Si rende noto che detti terreni, ad eccezione delle aree urbane, sono esattamente intestati a "Vernea s.r.l. in liquidazione sede in Torino".

- coerenze

- lotto A

- mappali 172-285-283-5 del Foglio 7 costituenti in parte il sedime della Via Alba, mappale 89 del Foglio 6, mappali 86 e 90 del Foglio 6 costituenti il sedime della Via Europa, mappali 79-15-28 del Foglio 6 fronteggianti la Strada Belriparo, mappali 30-37-10-14-80 del Foglio 6 fronteggianti la Strada Vicinale della Rotta Lunga, mappale 15 del Foglio 7 di proprietà Valinotto Ezio o aventi causa e mappale 255 del Foglio 7 di proprietà Ceria Immobiliare s.r.l. o aventi causa;

- lotto B

- mappale 59 del Foglio 22 di Nichelino di proprietà Società Metropolitana Acque Torino S.p.A. o aventi causa, mappale 78 del Foglio 22 di Nichelino di proprietà Società Agricola Franco S.r.l. o aventi causa, mappale 25 del Foglio 7 di Vinovo di proprietà Mola Maria o aventi causa, mappali 22 e 307 del Foglio 7 di Vinovo di proprietà del Comune di Vinovo, mappale 254 del Foglio 7 di Vinovo tramediante la Via Guido Gozzano (già Strada Buffa – Vernea detta anche Strada Vicinale Vernea).

- provenienza

I terreni in oggetto pervennero alla VERNEA s.r.l. in virtù di atto di conferimento di complesso aziendale della STAT s.p.a. con sede in Torino nella VERNEA s.r.l. con sede in Torino a rogito dott. Giacomo Parisi, notaio in Ceva, in data 30/12/1993 repertorio 63656/5449 registrato all'Ufficio del Registro di Mondovì in data 27/1/1994 al numero 355 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 19/02/1994 ai numeri 4796/3486, successivamente rettificato con atto a rogito dott.ssa Angiolina Rostagno, notaio in Torino, in data 23/1/2001 repertorio 92532 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 27/1/2001 ai numeri 3557/2431.

- servitù

Si dà atto che parte dei terreni costituenti il Lotto A sono gravati dalle seguenti servitù:

a) - servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL s.p.a. contro S.T.A.T. s.p.a. di cui alla scrittura privata autenticata dal notaio Luisa Quaglino Rinaudo in data 31/10/1980 registrata a Moncalieri il 10/11/1980 al numero 5982 volume 92 e trascritta in data 18/11/1980 ai numeri 27994/22239, gravante sui mappali 11 e 12 del foglio 6 (da cui derivano i mappali 207, 214 parte e 215 parte);

b) - servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL s.p.a. contro Vernea s.r.l. di cui alla scrittura privata autenticata dal notaio Roberto Barone in data 22/9/1999 repertorio 25998 trascritta in data 13/9/2000 ai numeri 34146/21385, gravante sul mappale 16 del foglio 7 (da cui deriva anche il mappale Foglio 7 numero 258).

c) - servitù di metanodotto.

- destinazione urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Vinovo in data 15/5/2018 risulta che, secondo il Piano Regolatore Generale Comunale approvato con Decreto della Giunta Regionale del Piemonte numero 11-14590 in data 24/1/2005, i terreni oggetto della stima hanno le seguenti destinazioni:

- lotto A

- circa mq 56.749 destinati a zona ad attività produttive di nuovo impianto DI - 01 - 1017 soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.), viabilità ed servizi;

- circa mq 10.443 destinati a zona agricola e viabilità

- circa mq 1.785 destinati a viabilità e servizi

- fasce di rispetto stradali e dalle acque

- lotto B

- attività produttive di nuovo impianto DI n. 1050 - P.I.P. DI-02 soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica (P.I.P.)

- parte destinata a viabilità in progetto

- fasce di rispetto stradali e dalle acque

Si rimanda a quanto meglio specificato nel citato certificato di destinazione urbanistica.

- stato di occupazione

La porzione del Lotto A localizzata all'interno della recinzione e confinante con l'Immobiliare Ceria s.r.l. è libera da occupanti. La restante porzione del Lotto A posta all'esterno della recinzione è attualmente infestata dalla pianta erbacea sorghum halepense, ma è verosimile che in passato sia stata coltivata da ignoti.

Il Lotto B risulta in parte coltivato da ignoti e nella parte a Sud risulta insediato abusivamente un accampamento di nomadi.

Si rende noto che il Comune di Vinovo ha emesso l'ordinanza numero 142 in data 5/10/2022 notificata in data 30/11/2022, con la quale ha ordinato la rimozione dei manufatti abusivi realizzati dai nomadi sul mappale 19 del foglio 7. A detta ordinanza la Procedura ha risposto con lettera in data 1/3/2023 inviata a mezzo PEC, alla quale non è stato dato alcun riscontro da parte del Comune di Vinovo.

I terreni sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, edilizio, amministrativo, di affittanza e/o di occupazione legittima o abusiva in cui attualmente si trovano (ivi

inclusa la presenza di rifiuti visibili e/o non visibili), senza garanzie relativamente ad eventuali vizi, anche occulti, come posseduto dalla società proprietaria e dai suoi danti causa, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive (sia apparenti che non apparenti), come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, annessi e connessi, il tutto con la clausola del “*visto e piaciuto*”, sotto l’osservanza del citato titolo di provenienza e di tutti i precedenti titoli in capo ai danti causa, e con ogni rischio e onere ad esclusivo carico dell’Aggiudicatario / Acquirente, con espressa manleva della società in Procedura e/o di tutti gli Organi della Procedura e/o periti e/o consulenti in proposito.

Per quanto riguarda i terreni a destinazione agricola, ai sensi dell’articolo 10 della Legge 21/11/2000, n. 353 e S.U.E. modifiche si dà atto che gli stessi non sono stati percorsi dal fuoco e non sono soggetti ai vincoli di cui alla predetta legge. L’acquirente aggiudicatario assume a proprio carico l’onere di provvedere a tutte le incombenze di legge per lo smaltimento degli eventuali rifiuti speciali e/o tossico-nocivi presenti nei sopracitati terreni e nel loro sottosuolo, e conseguentemente esonera la Procedura da qualunque coinvolgimento presente e futuro in merito.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima dell’arch. geom. Guido Fugiglando depositata in Cancelleria, che espressamente viene richiamata in ogni sua parte.

PREZZO DI VENDITA A BASE D’ASTA PER IL LOTTO UNICO

€ 350.000,00 (trecentocinquantamila/00) oltre imposte di legge, come determinato ai sensi dell’art. 568 c.p.c.;

offerta minima non inferiore al 75% del prezzo base e quindi pari ad € 262.500,00;

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

CHI PUO’ PARTECIPARE

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 o la cessazione dell’attività.

L’offerta dovrà essere redatta in lingua italiana e dovrà essere sottoscritta dall’offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente).

Persone fisiche: indicare cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell’offerente e fax cui si intendono ricevere eventuali comunicazioni. Se l’offerente è coniugato e qualora fosse in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. 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: denominazione, sede dell’ente, codice fiscale. All’offerta devono essere allegati: copia della carta d’identità del legale rappresentante, copia dell’atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l’identità del legale rappresentante, i relativi poteri ed i dati della società o ente e se necessita estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l’attribuzione di tali poteri.

Partecipazione tramite mandatario speciale: NON è possibile presentare l’offerta in busta chiusa

mediante **procuratore** generale o speciale. Soltanto gli avvocati possono presentare offerte per sé per persona da nominare ai sensi del combinato disposto dagli artt. 571 e 579 ultimo comma c.p.c..

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO

1) **prezzo base: € 350.000,00 (trecentocinquantamila/00)** oltre imposte di legge, come determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;

offerta minima non inferiore al 75% del prezzo base e quindi pari ad € 262.500,00;

3) termine per il deposito delle **offerte** in busta chiusa: **30/11/2026 h 12,00;**

4) udienza di apertura delle buste e dell'eventuale **gara: 01/12/2026 h 12,00;**

La presentazione delle offerte in busta chiusa, l'apertura e l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice delegato avverranno a cura del curatore delegato presso il proprio studio sito in Torino, via A. Massena n. 17.

L'**offerta** deve essere depositata in busta chiusa entro il **30/11/2026 h 12,00** (orario dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle 14,30 alle 18,30) e recare, all'esterno, l'indicazione del numero del fallimento e il giorno dell'apertura delle buste. **L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito,** salvo le evenienze di cui all'art. 571, III comma c.p.c.

Indicare nell'offerta: la volontà di acquistare i terreni in lotto unico ed il prezzo offerto (non inferiore a quello sopra indicato).

Allegare all'offerta: marca da bollo da € 16,00 e cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto da versare con assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a **Fallimento n. 25/2018 Lotto Unico**".

Per il Lotto unico il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; viene altresì indicata l'**offerta minima**, che viene considerata valida (inferiore sino a un quarto rispetto al prezzo base). L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. All'udienza sopra indicata, il professionista delegato disporrà l'apertura delle buste e, sentite le parti, delibererà ai sensi dell'art. 572 c.p.c. sulla convenienza delle offerte pervenute.

Si determinano, sin d'ora, nel caso di più offerte, rialzi minimi di **€ 5.000,00 (cinquemila)**.

In caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o maggiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se, il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso in misura non superiore ad un quarto, il delegato – previa informativa al Giudice delegato – potrà far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di pluralità di offerte:

Si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano offerte plurime al medesimo prezzo ed ai medesimi altri elementi indicati al terzo comma dell'art. 573 c.p.c. e, per mancanza di adesioni, non abbia luogo la gara, il lotto sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

Il prezzo di aggiudicazione, dedotto il 10% già depositato a titolo di cauzione, dovrà essere versato entro e non oltre **giorni 30** dall'udienza di aggiudicazione mediante assegno circolare N.T. intestato a **"Fallimento n. 25/2018" ovvero mediante bonifico sul conto corrente della procedura**. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e verrà disposto l'incameramento della cauzione,

fermo il combinato disposto dall'art. 587, 2° Comma c.p.c. e 177 disp. att. C.p.c. Successivamente al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione dovranno, altresì, risultare corrisposti, in conformità alle indicazioni del professionista delegato, gli importi necessari per il pagamento delle spese relative alla vendita (registro, trascrizione ecc.), nonché adempiute le ulteriori prescrizioni impartite in proposito dal professionista delegato medesimo, con espresso avvertimento che, in difetto, non si darà corso alla emissione del decreto di trasferimento, rimanendo comunque impregiudicata in tal caso ogni altra conseguenza di legge.

Si precisa che non è consentito che il saldo prezzo abbia luogo ratealmente.

Resta in ogni caso impregiudicato il diritto del G.D. di, eventualmente, sospendere la vendita ai sensi dell'art. 108 l. f..

I beni verranno trasferiti in forza del decreto di trasferimento di cui all'art. 586 c.p.c.

Tutte le spese inerenti la vendita, il passaggio di proprietà, la cancellazione di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli saranno a carico dell'aggiudicatario.

La cauzione verrà restituita senza interessi agli offerenti non aggiudicatari.

Con riguardo alle formalità che non potranno essere cancellate nelle forme ed ai sensi dell'art. 108 l.f., 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, 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.

INFORMAZIONI

Gli interessati sono avvertiti che:

1) l'art. 585 comma 3 c.p.c. così testualmente dispone:

“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”. Pertanto gli eventuali aggiudicatari interessati all'applicazione di detta norma dovranno far pervenire al curatore, in tempo utile per la menzione nel decreto di trasferimento, copia autentica del contratto di finanziamento stipulato con la banca.

Per ogni informazione e per la visita degli immobili, nonché la consultazione della perizia di stima e della documentazione menzionata nel presente avviso, si potrà contattare in orario ufficio il soggetto delegato alla vendita.

Tutto ciò premesso

il professionista delegato dr. Emilio De Giorgis

DISPONE

- che il presente avviso – in copia - sia notificato ai creditori ipotecari iscritti;
- che un estratto dell'avviso di vendita sia pubblicato, almeno una volta, sul PVP almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte relative alla vendita senza incanto, sul quotidiano "**La Stampa**" e relativo sito internet, sul sito www.astalegale.net e siti di riferimento del Tribunale di Torino, unitamente alla perizia ed all'avviso di vendita integrale.

Per effetto della delega tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice del fallimento o dal Cancelliere, sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio.

Torino, 14/10/2026

**il professionista delegato
dott. Emilio De Giorgis**