

TRIBUNALE DI TORINO – SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura di Concordato Preventivo R.G. n. 6/2018

Presidente dr.ssa Vittoria NOSENGO

AVVISO DI VENDITA

Il prof. ing. Bernardino Chiaia, quale amministratore unico della società TORINO NUOVA ECONOMIA S.p.A. (codice fiscale e partiva iva: 09219460012), con sede legale in Torino – Via Livorno n. 60, avente ad oggetto l’acquisto, la realizzazione, il finanziamento, la gestione e la dismissione di immobili per l’attuazione di progetti e programmi di valorizzazione e riqualificazione urbana

PREMESSO

- che in data 11.06.2018 il dott. Ivano Pagliero è stato nominato, quale Commissario Giudiziale della procedura di Concordato preventivo della società Torino Nuova Economia S.p.A., sopra generalizzata;
- che con decreto depositato in data 28.01.2019 il Tribunale di Torino ha omologato il concordato preventivo n. 6/2018 proposto con ricorso in data 30.03.2018 da Torino Nuova Economia S.p.A. (siglabile T.N.E. S.p.A.);
- che in data 23.10.2020 è pervenuta offerta irrevocabile di acquisto relativamente all’immobile denominato “Lotto Ex Mercato Italia – Zona B” per il prezzo di Euro 1.685.000,00, oltre IVA, oltre alle spese notarili ed imposte;

AVVISA

Che con decreto in data 16 dicembre 2020, il Tribunale di Torino ha disposto l’apertura di procedura competitiva (nel prosieguo la “Procedura”) finalizzata ad acquisire **offerte d’acquisto** dell’immobile “Lotto Ex Mercato Italia – Zona B” facente parte del Compendio Immobiliare sito in Torino - Area Mirafiori.

La **VENDITA CON GARA INFORMALE EX ART. 107 COMMA 1 L.F.** si terrà il giorno **16 febbraio 2021 alle ore 15,30** presso lo studio del notaio **Dott. Andrea Ganelli** sito in **Torino Corso Galileo Ferraris n. 73.**

1. DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO POSTO IN VENDITA

Per la piena ed intera proprietà

Localizzazione

Nel Comune di Torino – Zona Mirafiori

Coerenze:

Nord: Corso Settembrini;

Sud: altro immobile di cui al Fg 1436, part. 11, sub. 12;

Est: Strada della Manta;

Ovest: altro immobile di cui al Fg 1436, part. 11, sub. 12.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le entità immobiliari oggetto di vendita sono censite al N.C.E.U. e al N.C.T. con i seguenti identificativi catastali:

- Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1436 Particella 11 sub. 3, piani S1 – T-1-2, unità collabenti senza reddito;
Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1436 Particella 76, ente urbano senza reddito, avente superficie fondiaria pari a 10.622 mq. Su tale superficie risulta edificata una SLP pari a 6004 mq. corrispondente ad un indice di edificabilità fondiaria pari a 0,5 mqSLP/mqSF.
- Prezzo Base: Euro 1.685.000,00, oltre Iva nella misura del 22%, imposte, tasse di legge e oneri della vendita
- Rilancio Fisso: Euro 50.000,00.

SITUAZIONE CATASTALE

Le entità immobiliari oggetto di vendita sono catastalmente di proprietà della società Torino Nuova Economia S.p.A. Sulla cronistoria catastale si rimanda a quanto succintamente indicato alle pagine 17-18-19 della Perizia redatta dall'Ing. Marco Crepaldi.

Non sono state evidenziate difformità di natura catastale.

SITUAZIONE URBANISTICA

Come evidenziato dalla perizia dell'Ing. Crepaldi, dall'esame dei Certificati di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciati dalla Città di Torino in data 17 luglio 2018 e validi per un anno a meno di modificazioni dello strumento urbanistico (dunque ad oggi scaduti), risulta che le entità immobiliari della Zona "B" ricadono in "Zona Urbana Consolidata per Attività Produttive (art. 14 N.U.E.A.)", nell'Area Normativa per le attività produttive IN (art. 8 N.U.E.A.) con indice di edificabilità fondiario di 1,35 mq SLP/mq SF; sono interessate da "Fascia di rispetto elettrodotto" (limitatamente alle particelle Fg. 1436 n.ri 11, 77 e 78) e comprese nel "Progetto definitivo della Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale" e ricadono, limitatamente alle particelle Fg. 1436 n.ri 11, 77 e 78, nell'elenco della documentazione relativa ai siti contaminati nel territorio del Comune di Torino.

SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

La perizia dell'Ing. Crepaldi così testualmente espone:

"Sono state acquisite, presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino, le pratiche edilizie indicate nel titolo di provenienza in capo alla società concordataria nonché le ulteriori pratiche archiviate a

nome della società o comunque ritenute riconducibili alle costruzioni in esame.

Tale ricerca, da eseguirsi con tempistiche di estrema urgenza, è risultata particolarmente laboriosa in quanto:

- la vastità dell'area ove sorgono le entità immobiliari, un tempo riconducibile ad un unico soggetto;*
- le modalità di archiviazione delle pratiche edilizie (in qualche caso erroneamente catalogate anche a nome dei Legali rappresentati delle precedenti proprietà);*
- l'esistenza di pratiche indicate come irreperibili dalla stessa Pubblica Amministrazione, non ha consentito di avere certezze circa la completa disamina di tutte le pratiche edilizie correlate alle singole porzioni."*

Pertanto, la costruzione dell'INTERO compendio facente parte della "Zona B" è avvenuta in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia n. 1912 dell'08.10.1969 (Prot. n. 1969-1-11124 del 23.07.1969), rilasciata per "l'ampliamento di capannone del centro nucleare";
- Licenza edilizia n. 2080 del 31.12.1969 (Prot. n. 1969-1-11471 del 16.10.1969), rilasciata per la "costruzione di fabbricato ad un piano fuori terra uso uffici (sezione energia nucleare)". In luogo dell'edificio venne realizzato il "ristorante aziendale" assentito con Licenza edilizia n. 886/72 di cui infra;
- Licenza di Abitabilità od Occupazione n. 1086 del 29.07.1969 (Prot. n. 1968-2-10263 del 01.07.1968), rilasciata per i fabbricati "Teatri di posa Direz. Stampa" realizzati in forza della Licenza edilizia n. 723 del 28.04.1967 (pratica acquisita e non pertinente);
- Licenza di Abitabilità od Occupazione n. 1206 del 05.08.1969 (Prot. n. 1968-2-10262 del 01.07.1968), relativa ai fabbricati " "Uffici, Servizi e Magazzini Sez. Costruzione" di cui alla Licenza Precaria n. 318/P del 27.04.1967 - Prot. n. 1272/66 (quest'ultima pratica non individuata negli elenchi delle pratiche conservate presso l'Archivio Edilizio);
- Licenza di Occupazione n. 761 del 16.11.1972 (Prot. n. 1972-2-10117 del 23.06.1972), relativa ad "ampliamento dell'officina meccanica del Centro Stile " (non più in proprietà della società Torino Nuova Economia S.p.A.);
- Licenza edilizia n. 886 del 27.07.1972 (Prot. n. 1972-1-10541 del 16.05.1972), rilasciata per la costruzione di "un fabbricato da adibire a ristorante aziendale" (agibilità non rinvenuta);
- Licenza edilizia n. 383 del 03.05.1973 (Prot. n. 1973-1-30175 del 08.02.1973), rilasciata per "ampliamento di fabbricato uso uffici";
- Licenza di Abitabilità o di Occupazione n. 37 del 07.02.1974 (Prot. n. 1973-2-10068 dell'11.06.1973), relativa ad un "locale ricavato dall'ampliamento del Centro Nucleare Fiat consistente in un locale uso officina";

- Concessione edilizia n. 104 dell'11.02.1980 (Prot. n. 1979-1-11126 del 31.10.1979), rilasciata per la “nuova sistemazione del guardiolo sorveglianti con modifiche per migliorie igieniche” (agibilità non rinvenuta);
- Concessione edilizia n. 1011 del 21.04.1980 (Prot. n. 1980-1-80206 del 23.02.1980), rilasciata per “modifiche interne per l'esecuzione di uffici di officina”, a cui ha fatto seguito la Concessione edilizia in Variante n. 405 del 10.01.1983 (Prot. n. 1982-1-11152) (agibilità non rinvenuta);
- Concessione edilizia n. 1636 del 17.11.1980 (Prot. n. 1980-1-10891 del 31.07.1980), rilasciata per ampliamento del magazzino, a cui ha fatto seguito la Concessione edilizia in Variante n. 984 del 01.12.1982 (Prot. n. 1982-1-11151 del 09.07.1982) (agibilità non rinvenuta);
- Concessione edilizia n. 584 del 06.07.1981 (Prot. n. 1981-1-50337 del 09.03.1981), rilasciata per “modifiche interne e di facciata con previsione di due solai interni per formazione di locali uso ufficio”, rinnovata con Concessione edilizia n. 923 del 28.08.1982 (Prot. n. 1982-1-11027 del 06.07.1972), alle quali ha fatto seguito la Concessione edilizia in Variante n. 1064 del 15.11.1983 (Prot. n. 1983-1-11060) (agibilità non rinvenuta);
- Concessione edilizia n. 1234 del 07.10.1983 (Prot. n. 1983-1-11059 del 26.07.1983), rilasciata per la realizzazione di una "tettoia a copertura impianto ingrassaggio autocarri e la sopraelevazione parziale di fabbricato uffici, previa demolizione fabbricato esistente" (agibilità non rinvenuta);
- Concessione edilizia n. 1433 del 15.11.1983, rilasciata per “modifiche interne e di prospetto a fabbricato esistente per la realizzazione di locali ad uso uffici e servizi” (agibilità non rinvenuta);
- Autorizzazione edilizia n. 2864 del 06.12.1983 (Prot. n. 1983-1-10817 del 06.06.1983), rilasciata per la realizzazione di un “nuovo ingresso carraio su Via Anselmetti con una guardiola di sorveglianza e un nuovo deposito bombole”, a cui ha fatto seguito Autorizzazione edilizia in Variante n. 3186 del 05.12.1984 (Prot. n. 1984-1-11412 del 07.09.1984) (agibilità non rinvenuta);
- Concessione edilizia n. 111 del 24.09.1993 (Prot. n. 1993-1-2006 del 01.06.1993), risultata irreperibile (attestazione allegata alla perizia);
- Concessione edilizia precaria n. 64/P del 07.03.1997 (Prot. n. 1992-1-876 del 05.03.1992), rilasciata per la “posa di cavi elettrici nel sottosuolo di Str. La Manta”;
- Concessione edilizia precaria n. 55/P del 20.09.1999 (Prot. n. 1998-1-5608 del 21.04.1998), rilasciata per “attraversamento stradale con tubazione per impianto antincendio” a servizio di due fabbricati fronteggianti Via La Manta;
- Concessione edilizia in Sanatoria n. 703/2000 del 20.06.2000 (Prot. n. 1995-11-3740 del 22.04.1995), rilasciata per la conservazione di opere abusive consistenti in “realizzazione rampa di accesso al sottopasso di Via Anselmetti”;
- DIA Prot. n. 2009-9-8847 del 30.04.2009 presentata per opere di manutenzione straordinaria

(demolizione edifici e costruzione cabina elettrica), seguita da DIA in Variante Prot. n. 2009-9-22082 del 25.11.2009 e da SCIA Prot. n. 2012-9-14891 del 23.07.2012, quest'ultima presentata per rinuncia a demolire;

-SCIA Prot. n. 2014-9-9723 del 13.06.2014, presentata per "demolizione di piccolo fabbricato in muratura adibito a deposito".

VINCOLI, DIRITTI REALI, SERVITÙ E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto concerne i vincoli, diritti reali e servitù si rimanda a quanto esposto nella perizia dell'Ing. Crepaldi, alle pagine 21-22-23-24.

La perizia evidenzia la mancanza di iscrizioni/trascrizioni di formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto del presente avviso di vendita.

Il tutto come meglio descritto nelle relazioni peritali qui di seguito indicate:

- 1) Praxi Spa;
- 2) Ing. Marco Crepaldi;
- 3) Planeta Studio Associato;
- 4) Ing. Francesco Nigrognò.

Tali perizie vengono integralmente richiamate; l'offerente con la partecipazione alla vendita dichiara di aver preso visione delle perizie sopra citate con riferimento al lotto immobiliare (di seguito, anche "**Immobile**") oggetto di vendita e di accettare lo stesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Restano a totale carico dell'aggiudicatario – che dovrà provvedere a propria cura e spese – i seguenti interventi:

- Rimozione tubazioni interrato;
- Rimozione amianto copertura;
- Rimozione amianto interno;
- Indagini ambientali integrative.

Con specifico riferimento al costo complessivo delle opere di risanamento ambientale, si precisa che le stesse – come descritto nella perizia redatta da Planeta Studio Associato, a cui si rinvia - sono stimate complessivamente in Euro 192.600,00; il costo è stimato come da prospetto *infra* indicato:

Tipo di intervento	Costo intervento	Imprevisti	Totale costo
Rimozione tubazioni interne	30.000,00	3.000,00	33.000,00
Rimozione amianto copertura	120.500,00	12.050,00	132.550,00
Rimozione amianto interno	15.500,00	1.550,00	17.050,00
Indagini ambientali integrative	10.000,00	0,00	10.000,00
TOTALE			192.600,00

Sono, altresì, a totale carico dell'aggiudicatario le spese relative all'attività riguardante la presentazione e l'ottenimento di tutti i titoli autorizzativi necessari alla realizzazione delle opere sopra indicate.

2. STATO OCCUPAZIONALE

L'immobile in oggetto è libero e nella disponibilità della società T.N.E. S.p.A.

3. DICHIARAZIONI E CONDIZIONI DI TRASFERIMENTO

DICHIARAZIONI

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto urbanistico, edilizio e amministrativo in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive (apparenti e non apparenti), come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, annessi e connessi, il tutto come visto e piaciuto, sotto l'osservanza del titolo di provenienza, degli atti di vincolo e del regolamento di condominio, ove esistente.

CONDIZIONI DI TRASFERIMENTO

1. 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 della società T.N.E. S.p.A. e, in via esemplificativa, rinuncia a qualsiasi diritto per evizione, vizi, difformità, mancanze di qualità, oneri per spese di adeguamento impiantistico, anche se non risultanti dagli atti e dalle perizie 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 delle relazioni peritali relative agli immobili oggetto del presente avviso di vendita.

2. L'acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare **(i)** l'Immobile e lo stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova (anche amministrativo e/o catastale e/o urbanistico e/o con riferimento ai procedimenti amministrativi e/o anche contenziosi e/o all'occupazionale e/o allo stato di costruzione dell'Immobile e/o agli oneri di urbanizzazione, ecc) per averlo autonomamente verificato; e **(ii)** il contenuto delle perizie/dati/elenchi/informazioni e di averli condivisi e verificati a propria cura, spese e responsabilità e, pertanto, di esonerare la società T.N.E. S.p.A. e/o gli Organi della Procedura e/o i consulenti della procedura concordataria e/o i periti incaricati dalla procedura concordataria da qualsivoglia responsabilità in merito allo stato dei beni e all'eventuale non correttezza dei dati ed informazioni contenuti nelle perizie e dei dati/elenchi/informazioni allegati al presente bando di vendita.

3. L'Immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto (anche ambientale ed edilizio) in cui si trova; pertanto, la vendita viene effettuata, a rischio dell'acquirente, come "visto e piaciuto" (anche in relazione a rifiuti, visibili e/o non visibili e/o eventualmente posti nel sottosuolo) e l'acquirente rinuncia a far valere, anche in futuro, nei confronti della società T.N.E. S.p.A., qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o consistenza e/o sussistenza e/o trasferibilità dell'Immobile. La società T.N.E. S.p.A. non assume alcuna responsabilità e/o onere in merito allo stato di fatto e di diritto (anche, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ambientale e di costruzione non completata e/o in relazione ai permessi ed autorizzazioni relativi all'Immobile) in cui l'Immobile si trova e in ordine alla consistenza e/o sussistenza e/o qualità e/o cedibilità e/o inidoneità all'uso dell'Immobile.

4. L'acquirente esonera da ogni responsabilità la società T.N.E. S.p.A. per qualsivoglia vizio, con espressa esclusione da parte della società T.N.E. S.p.A. di qualsivoglia garanzia per vizi e/o per evizione e/o da qualsivoglia responsabilità e per mancanza di qualità dell'Immobile (e/o in ordine allo stato di costruzione dello stesso e/o dei permessi ed autorizzazioni relative all'Immobile) intendendosi la società T.N.E. S.p.A. liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo, anche in deroga all'art. 1494 c.c. L'acquirente rinuncia a far valere in futuro nei confronti della società T.N.E. S.p.A. qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o inidoneità dell'Immobile, a qualunque causa dovuti (anche, a titolo esemplificativo e non esaustivo, sotto il profilo della normativa in materia edilizia e/o ambientale e/o di sicurezza) e/o consistenza e/o sussistenza di detti beni, diritti o rapporti.

5. L'acquirente assume, sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità, gli eventuali rischi connessi alla non conformità dell'Immobile alle attuali prescrizioni normative e/o a provvedimenti amministrativi (anche verso soggetti terzi ed anche verso la Pubblica Autorità), con esonero della società T.N.E. S.p.A. da qualsivoglia responsabilità e con impegno a provvedere ad eventuali regolarizzazioni a propria cura, oneri e spese.

6. Le Parti precisano che ove necessario, sarà cura dell'acquirente sanare, a proprie spese, eventuali difformità dell'Immobile e/o oneri edilizi, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente con pagamento a proprie spese degli oneri necessari, con espressa esclusione di qualsivoglia onere, costo e/o responsabilità per la società T.N.E. S.p.A. anche per il caso in cui la regolarizzazione non risultasse effettuabile. Resta comunque fermo che il Concordato non assume alcuna responsabilità e/o onere sulla conformità dei beni a eventuali provvedimenti edilizio-amministrativi rilasciati e/o allo stato edilizio dell'Immobile (ivi inclusa la sua mancata completa edificazione) e/o agli oneri (anche di urbanizzazione e/o amministrativi) connessi.

7. Tutti gli eventuali oneri – ivi inclusi quelli di risanamento, edilizi, urbanizzazione, di ripristino ed adeguamento e/o messa a norma alle vigenti normative anche in tema di sicurezza – relativi all'Immobile rimangono integralmente a carico dell'acquirente, senza alcun diritto di manleva/rivalsa/rimborso nei confronti della società T.N.E. S.p.A.

8. L'acquirente rinuncia espressamente a far valere ogni eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo, e/o al risarcimento del danno e/o alla risoluzione della vendita nei confronti della società T.N.E. S.p.A., nel caso in cui l'Immobile dovesse risultare viziato o carente di qualità e/o gravato, in tutto o in parte, da diritti reali e/o personali anche di garanzia e/o di godimento di terzi o da loro eventuali aventi causa, privando o limitando, così, la parte acquirente nella disponibilità e/o nel diritto all'utilizzo pieno, esclusivo e senza oneri dell'Immobile, accettando quindi l'acquirente il rischio che l'Immobile (o parti di esso) possano formare oggetto di domanda di rivendicazione, separazione o restituzione e/o di contestazione e/o di domanda di trasferimento da parte di terzi (ivi inclusi i compromissari).

9. Restano conseguentemente esclusi rimedi di cui agli artt. 1482 c.c., la risoluzione e la riduzione di cui all'art. 1489 c.c.

10. L'acquirente s'impegna a mantenere indenne e manlevare la società T.N.E. S.p.A. e suoi eventuali aventi causa da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata agli stessi da qualsivoglia soggetto terzo (pubblico o privato), relativamente ai beni formanti oggetto della vendita.

11. La vendita viene effettuata come “visto e piaciuto” anche in relazione a eventuali rifiuti, visibili e/o non visibili (anche laddove eventualmente presenti nel sottosuolo); pertanto, l’acquirente avrà l’obbligo di procedere a suo esclusivo onere e spese (senza diritti di rivalsa nei confronti della società T.N.E. S.p.A.) all’eventuale smaltimento di materiali per i quali occorra, consegnando alla società T.N.E. S.p.A. in persona del legale rappresentante pro-tempore, le prescritte certificazioni. Gli eventuali smaltimenti dovranno essere effettuati nella più scrupolosa osservanza delle norme di legge in materia e/o secondo le prescrizioni della Pubblica Autorità.

12. L’acquirente si impegna a richiedere eventuali autorizzazioni, nulla osta, permessi complementari che si rendessero nel caso necessari per l’Immobile, in virtù di norme e/o disposizioni in materia.

4. ALTRE CLAUSOLE

Ogni onere, inclusi quelli di carattere fiscale, e spesa comunque inerente e/o conseguente al trasferimento sarà a carico dell’aggiudicatario.

5. OFFERTA D’ACQUISTO VINCOLANTE – MODALITÀ, TERMINI E CONDIZIONI PER L’OFFERTA

In relazione a quanto indicato in precedenza, gli interessati dovranno formulare un’offerta d’acquisto e non condizionata, sotto forma di offerta irrevocabile d’acquisto alle condizioni, e secondo le modalità e nei termini indicati nel presente avviso di vendita.

6. MODALITÀ, TERMINI E CONDIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA D’ACQUISTO

L’offerta – in bollo da Euro 16,00 – dovrà essere consegnata a pena di esclusione dalla procedura competitiva di vendita della partecipazione, entro e non oltre **il termine perentorio delle ore 12,00 del giorno 15 febbraio 2021** presso lo studio del notaio **Dott. Andrea Ganelli, in Torino Corso Galileo Ferraris n. 73.**

Il plico - in busta chiusa - contenente l’Offerta d’acquisto potrà essere consegnato mediante corriere privato o agenzia di recapito, ovvero da un incaricato del soggetto offerente munito di apposita delega (verrà rilasciata a tale soggetto apposita ricevuta con l’indicazione dell’ora e della data di consegna).

La consegna del plico è a totale ed esclusivo rischio del soggetto offerente, restando esclusa qualsiasi responsabilità della società T.N.E. S.p.A. e/o del notaio ove, per qualunque motivo, il plico non pervenga entro il previsto termine di scadenza all'indirizzo di destinazione.

Non saranno presi in considerazione i plichi consegnati oltre il termine perentorio di scadenza delle ore 12,00 del 15 febbraio 2021.

I plichi pervenuti in ritardo non saranno aperti e saranno considerati come non consegnati.

Sulla busta dovrà essere riportata esclusivamente la dicitura "*Tribunale di Torino – Torino Nuova Economia S.p.A.*" – *procedura competitiva del 16.02.2021*".

7. CONTENUTO DELL'OFFERTA D'ACQUISTO

Il plico, in busta chiusa, recante l'offerta d'acquisto in bollo dovrà contenere i seguenti documenti:

Documento n. 1: una dichiarazione di Offerta d'acquisto – redatta in lingua italiana - che dovrà qualificarsi espressamente come "*irrevocabile*" ed "*incondizionata*" e dovrà contenere:

- a) l'indicazione del soggetto offerente (ditta, o ragione/ denominazione sociale, sede, codice fiscale e partita IVA o equivalenti);
- b) l'indicazione del soggetto a cui si riferisce l'offerta (*Torino Nuova Economia S.p.A.*);
- c) l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita;
- d) l'espressa accettazione di tutte le condizioni e dei termini del presente avviso di vendita, ivi incluse le condizioni di vendita;
- e) l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile "Lotto Ex Mercato Italia – Zona B" come sopra descritto, **prezzo che non potrà essere inferiore al prezzo base di Euro 1.685.000,00, (Euro unmilionesecentoottantacinque/00) oltre Iva, imposte, tasse di legge e oneri della vendita;**
- f) la specifica indicazione che l'offerta d'acquisto è vincolante ed irrevocabile per **150 giorni decorrenti dalla Data Esame Offerte di cui al punto 8;**
- g) l'offerta d'acquisto dovrà contenere una dichiarazione dell'offerente attestante che: "*il sottoscritto offerente si impegna a stipulare, a seguito di comunicazione di eventuale aggiudicazione definitiva da parte della società T.N.E. S.p.A., il contratto notarile di vendita, con impegno altresì a corrispondere il saldo prezzo entro e non oltre il momento della sottoscrizione dell'atto notarile di vendita*";
- h) l'espressa dichiarazione di impegno a dare corso, entro e non oltre la sottoscrizione dell'atto notarile di vendita, al pagamento degli onorari, rimborsi, spese ed anticipazioni dovuti al notaio delegato per le formalità di trasferimento.

A corredo dell'Offerta d'acquisto dovranno allegarsi, mediante inserimento nella busta chiusa:

Documento n. 2:

- fotocopia del documento di identità e codice fiscale di chi ha sottoscritto l'Offerta d'acquisto;
- la visura del Registro delle Imprese rilasciata da non oltre 20 giorni attestante la vigenza delle cariche sociali, l'identificazione nominativa degli amministratori e dei relativi poteri; ovvero la procura notarile o altro atto che attesti i poteri e la legittimazione del sottoscrittore dell'offerta;
- recapito telefonico, indirizzo mail e PEC dell'Offerente;
- assegno circolare non trasferibile intestato a "Torino Nuova Economia Spa", a titolo di cauzione, di una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

Le offerte saranno ritenute invalide se prive di quanto indicato e/o sprovviste degli allegati richiesti.

**8. MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA ALL'ESITO DELLA
PROCEDURA DI VENDITA**

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti, se più d'uno, avrà luogo presso lo studio del notaio Dott. Andrea Ganelli, in Torino Corso Galileo Ferraris n. 73 alle ore 15,30 del giorno 16 febbraio 2021, ed alla presenza del Commissario Giudiziale, Dott. Ivano Pagliero.

Il notaio delegato procederà:

1. Alla verifica dell'integrità e della tempestività della ricezione dei plichi pervenuti;
2. All'apertura dei plichi relativi a tutte le offerte validamente presentate ed alla constatazione della presenza ed alla verifica della regolarità dei documenti ivi contenuti, come indicati nel presente bando;
3. In caso di unica offerta valida, la stessa è senz'altro accolta. In caso di mancata presenza dell'offerente, l'immobile oggetto di vendita sarà aggiudicato ugualmente in via provvisoria al medesimo unico offerente anche se assente. Il notaio delegato informerà il medesimo giorno l'offerente dell'aggiudicazione provvisoria a mezzo PEC all'indirizzo indicato dall'offerente in sede di offerta.

4. Se vi sono più offerte valide, il notaio delegato procederà alla gara partendo dall'offerta più alta assegnando un minuto di tempo per ciascun rilancio; l'immobile verrà aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta a seguito dei rilanci. Nell'ipotesi in cui gli offerenti non vogliano partecipare alla gara e in caso di offerte di pari importo, l'immobile sarà aggiudicato a chi per primo ha depositato l'offerta;

5. Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore ad Euro 50.000,00; allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente che ha effettuato il rilancio;

6. il notaio restituirà all'offerente non aggiudicatario la cauzione versata, rimettendo a mani dell'offerente non aggiudicatario l'assegno circolare allegato all'offerta.

Di tutte le suddette operazioni di gara verrà redatto apposito verbale.

Il verbale di gara non ha valore di contratto. Gli effetti del contratto (inclusi quello traslativo) si produrranno solo al momento **della stipula dell'atto notarile di compravendita che avverrà, entro 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva di cui al successivo punto.**

Il Commissario Giudiziale comunicherà al Giudice Delegato l'esito della vendita secondo il disposto di cui all'art. 107 l.f. e l'indicazione del soggetto individuato come aggiudicatario provvisorio.

9. ULTERIORI INCREMENTI ED AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Resta impregiudicata la facoltà del Commissario Giudiziale, ai sensi del 4 comma dell'art. 107 Legge Fallimentare, di sospendere la vendita in caso di presentazione di Offerta per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione provvisoria (d'ora in poi Offerta Con Incremento).

L'Offerta con Incremento potrà essere presentata – a pena di decadenza – entro il decimo giorno alla data della comunicazione agli Organi della Procedura degli esiti della vendita di cui al punto precedente presso lo studio del notaio Dott. Andrea Ganelli, con studio in Torino Corso Galileo Ferraris n. 73.

L'Offerta Con Incremento dovrà essere redatta sulla base delle indicazioni contenute nel punto 7 del presente avviso di vendita ed all'offerta stessa dovrà essere allegato – a titolo di deposito cauzionale – assegno circolare non trasferibile intestato a "Torino Nuova Economia Spa", a titolo di cauzione, di una somma pari al **10% (dieci per cento)** del prezzo indicato nell'Offerta Con Incremento.

La presentazione di Offerte Con Incremento e, quindi, l'apertura di gara supplementare sarà comunicata dal notaio - a mezzo PEC - all'aggiudicatario provvisorio ed ai soggetti che hanno presentato un'offerta valida nell'ambito della procedura, anche se non aggiudicatari provvisori.

Nel caso di presentazione di Offerte Con Incremento, conformi a tutte le condizioni dell'avviso di vendita, verrà fissata una gara supplementare dinanzi al notaio Dott. Andrea Ganelli, con studio in Torino Corso Galileo Ferraris n. 73, volta ad individuare l'acquirente definitivo.

La gara supplementare si terrà sulla base di quanto previsto al precedente punto 8, per cui: (i) il rilancio minimo è di Euro 50.000,00 nel termine di un minuto da ciascun rilancio; (ii) allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato in via definitiva all'ultimo offerente che ha effettuato il rilancio; (iii) la restituzione della cauzione all'offerente non aggiudicatario definitivo avrà luogo ai sensi del punto 8 del presente avviso.

Qualora alla gara supplementare non prendano parte né l'aggiudicatario in via provvisoria, né l'offerente che ha presentato Offerta Con Incremento, l'immobile sarà aggiudicato ugualmente in via definitiva a quest'ultimo anche se assente, con revoca della precedente aggiudicazione provvisoria e restituzione della cauzione all'aggiudicatario provvisorio ai sensi del punto 8 del presente avviso.

Il notaio ne darà comunicazione – a mezzo PEC – all'offerente che ha presentato Offerta Con Incremento, indicando la data fissata per la stipula dell'atto notarile di vendita.

Qualora alla gara supplementare prenda parte il solo offerente che ha presentato Offerta Con Incremento, l'immobile sarà aggiudicato in via definitiva a quest'ultimo, con revoca della precedente aggiudicazione provvisoria e restituzione della cauzione ai sensi del punto 8 del presente avviso.

L'aggiudicazione provvisoria di cui al precedente punto 8 acquista carattere di definitività, fermo restando il disposto di cui all'art. 108, comma 1, l.f., anche qualora non siano presentate Offerte Con Incremento nel termine di cui al punto 9. Il notaio, in tale caso, ne darà comunicazione – a mezzo PEC - all'aggiudicatario provvisorio, indicando la data fissata per la stipula dell'atto notarile di vendita.

10. IL PREZZO BASE OFFERTA D'ACQUISTO

Il prezzo base per le offerte finalizzate all'acquisto dell'immobile non può essere inferiore al prezzo base di Euro 1.685.000,00, (Euro unmilionesecentoottantacinquemila/00) oltre Iva nella misura del 22%, imposte, tasse di legge e oneri della vendita.

11. PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E PAGAMENTO DELLE COMPETENZE DEL NOTAIO

L'atto notarile potrà essere stipulato da un soggetto terzo nominato dall'aggiudicatario definitivo ai sensi e per gli effetti dell'art. 1401 c.c. ("Terzo Acquirente"). La dichiarazione di accettazione di nomina del Terzo Acquirente e la relativa comunicazione a TNE S.p.A. potrà essere notificata a quest'ultimo fino al settimo giorno antecedente la data di stipula dell'atto notarile, con ciò derogando alle disposizioni di cui all'art. 1402 c.c.. Il Terzo Acquirente dovrà essere un'entità direttamente o indirettamente appartenente al gruppo dell'aggiudicatario definitivo, per tale espressamente intendendosi anche un fondo di investimento immobiliare istituito ai sensi delle leggi della Repubblica Italiana i cui quotisti appartengano, direttamente o indirettamente, a detto gruppo. Anche in caso di accettazione della dichiarazione di nomina, l'aggiudicatario definitivo rimarrà solidalmente obbligato con il Terzo Acquirente fino alla stipula dell'atto notarile per il corretto adempimento degli obblighi qui previsti.

Il saldo prezzo dovrà essere integralmente corrisposto entro e non oltre il momento della sottoscrizione del contratto di cessione notarile che avrà luogo entro (120) giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Le competenze del notaio delegato, comprese tutte le relative spese di vendita (a titolo esemplificativo, onorari notarili, verbali apertura buste, atto di compravendita, registrazione, trascrizione, cancellazione formalità), dovranno essere integralmente pagate dall'aggiudicatario entro e non oltre la sottoscrizione del contratto di cessione notarile.

Nessuna spesa notarile potrà essere posta a carico della società T.N.E. S.p.A..

12. CONSEGUENZE INADEMPIMENTO AGGIUDICATARIO DEFINITIVO

Nel caso in cui, per qualsivoglia ragione imputabile all'offerente che risulti aggiudicatario definitivo non si addivenga alla sottoscrizione dell'atto notarile per il trasferimento dell'immobile alla data stabilita dal notaio, lo stesso constatato l'inadempimento dell'offerente aggiudicatario definitivo, tratterrà l'importo versato a titolo di cauzione, in

danno dell'offerente aggiudicatario stesso, senza che questi possa avanzare su tale importo, qualsivoglia pretesa, domanda, azione e/o eccezione.

Lo stesso dovrà indennizzare la procedura delle eventuali differenze tra prezzo da lui offerto e quanto realizzato in una successiva vendita.

13. CLAUSOLE GENERALI

E' facoltà della Procedura sospendere/revocare la presente procedura di vendita e/o il presente avviso di vendita e/o le operazioni di vendita in qualsiasi momento, senza che da ciò consegua alcun diritto risarcitorio e/o a qualsivoglia titolo e/o ragione in capo agli offerenti e/o agli aggiudicatari provvisori e/o a qualsivoglia terzo in genere.

14. TRATTAMENTO DEI DATI

Il trattamento dei dati inviati da ciascun offerente avverrà in conformità alle disposizioni del Regolamento UE 2016/679. Ai sensi della richiamata normativa, il trattamento dei dati personali garantirà la piena tutela dei diritti degli offerenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare alla procedura di vendita, nonché il corretto svolgimento della medesima. Il titolare del trattamento sarà la società T.N.E. S.p.A. in persona del legale rappresentante pro-tempore nei confronti dei quali il soggetto potrà far valere i diritti di cui all'art. 7 del medesimo decreto legislativo.

15. FORO COMPETENTE

Per ogni controversia relativo al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, validità, efficacia ed esecuzione sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Torino.

16. PUBBLICITÀ

- l'estratto del presente avviso di vendita verrà pubblicato sul quotidiano "La Stampa", il tutto per almeno 30 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- il presente avviso sarà, altresì, inserito sul sito internet www.asteimmobili.it, www.astalegale.net e www.tribunale.torino.it unitamente al suo estratto ed alla relativa documentazione, il tutto almeno 30 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, nonché sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE.

17. FASCICOLO DOCUMENTALE

Chiunque fosse interessato a prendere visione della documentazione tecnica [planimetrie ed estratto di perizie] e ad effettuare eventuali sopralluoghi dovrà inviare apposita pec all'indirizzo: postatne@pec.torinonuovaeconomia.it ovvero rivolgendosi al seguente numero telefonico: 011/067.69.11.

Torino, 17 dicembre 2020

L'amministratore Unico

Prof. Ing. Bernardino Chiaia

