

Tribunale di Torino
Fallimento n. 175/2022 R.G.
Giudice Delegato: Dott.ssa Maurizia Giusta
Curatore Fallimentare: Dott. Dario Spadavecchia

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto, Dott. Dario Spadavecchia, quale Curatore Fallimentare della Procedura in epigrafe indicata,

PREMESSO

che il G.D. ha autorizzato la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva della Procedura attraverso la modalità dell'asta *on line*, ai sensi dell'art. 107 L.F., avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL (www.gobidreal.it).

RENDE NOTO

che, in esecuzione del programma di liquidazione afferente alla richiamata Procedura ed al provvedimento di autorizzazione alla vendita rilasciato dal Giudice Delegato in data 4 dicembre 2025, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto dei lotti di seguito specificati con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica www.gobidreal.it

Asta n. 29601

LOTTO N. 63 - Piena proprietà di compendio immobiliare sito nel Comune di Piossasco (TO) - Via Rapida ai Castelli n. 10, noto come "Castello dei Nove Merli", costituito da corpi di fabbrica e terreni circostanti.

Il complesso immobiliare, incluso in unico lotto e comprensivo dei beni mobili inventariati al suo interno, è composto da:

➤ Fabbricato alberghiero noto come "Castello dei Nove Merli", catastalmente individuato al foglio 46, particelle graffate n.ri 20-21-23, via Rapida ai Castelli n. 10, piani S1-T-1-2-3, categoria D/2, rendita euro 23.138,00, composto da locali collegati con scale interne e ascensori, articolato in:

- piano seminterrato: sala, cucina grill, vani tecnici, locale macchine ascensore, fossa ascensore e locale sottoscala esterno, con una superficie di circa metri quadrati 60;
- piano terreno: hall di ingresso, hall, sala, locale esposizione vini, cucina, locale celle frigorifere, lavatoio, cantina, servizi igienici, vani tecnici e sottoscala esterno, con una superficie di circa metri quadrati 410;
- piano primo: salone, n. 2 sale, bar, cucina, loggiato, servizi igienici, vano tecnico e deposito esterno, con una superficie di circa metri quadrati 450;
- piano secondo: n. 4 camere dotate di bagno, n. 2 camere dotate di ripostiglio e bagno, deposito, ripostiglio, vano tecnico e servizi igienici, con una superficie di circa metri quadrati 245;
- piano terzo (sottotetti): n. 4 camere dotate di bagno e n. 1 camera dotata di doppi servizi, con una superficie di circa metri quadrati 150;
- torre (6° livello): camera accessibile da scala interna,

oltre a separato corpo racchiudente locale centrale termica, locale centrale idrica e locale tecnico;

Gobid International Auction Group Srl
Capitale Sociale €500.000

Sede Legale
Via P.O. Vigliani, 19 - 20148 Milano (MI) Italia
Partita Iva 09441470961 - Codice Univoco PAXCCYU

Sede Operativa
Via Merloni, 17/U
62024 Matelica (MC)

info@gobidgroup.com
www.gobidgroup.com
T +39 02 8688 2269

➤ Fabbricato ex "Casa del custode" con annessi locali magazzino, interessato da interventi di manutenzione straordinaria non completati, catastalmente individuato al Foglio 46:

- particella n. 654 subalterno 1, via Rapida ai Castelli n. 10, piano T, bene comune non censibile;
- particella n. 654 subalterno 2, via Rapida ai Castelli n. 10, piani S1-T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale totale metri quadrati 117 (totale escluse aree scoperte metri quadrati 114), rendita euro 320,20;

- particella n. 654 subalterno 3, via Rapida ai Castelli n. 10, piani S1-T, categoria F/4, senza reddito; articolato in:

a) unità abitativa articolata su tre livelli (interrato, terreno e primo) così composta:

- cantina al piano interrato con accesso da scala esterna;
- disimpegno, camera e bagno al piano terreno;
- camera, locale di sgombero e bagno al piano primo con accesso da scala con distacco da cortile comune individuato come subalterno 1 (bene comune non censibile).

con una superficie catastale complessiva di metri quadrati 117;

b) locali denunciati in catasto come unità in corso di definizione (subalterno 3) e articolati in:

- piano seminterrato: locali magazzino oggetto di opere edilizie ed impiantistiche finalizzate alla trasformazione in unità abitativa composta da ingresso-disimpegno, cucina, tre camere, bagno e balcone;
- piano terreno (parte): locali magazzino oggetto di opere edilizie ed impiantistiche finalizzate alla trasformazione in unità abitativa composta da ingresso-disimpegno, cucina, tre camere, ripostiglio, bagno e due balconi;
- piano terreno (parte): locali magazzino oggetto di opere edilizie ed impiantistiche finalizzate alla trasformazione in unità abitativa composta da ingresso-disimpegno, cucina, camera, bagno e balcone;
- piano terreno (parte): disimpegno, camera, bagno ed un balcone;
- piano primo, con accesso da scala esclusiva al piano terreno: cucina, camera, bagno ed un balcone, con una superficie complessiva di metri quadrati 360.

➤ Cappella, con una superficie di metri quadrati 96 circa, catastalmente individuata al Foglio 46 particella n. 753 (già 248), via Rapida ai Castelli n. 10, piano T, categoria B/7, classe U, consistenza metri quadrati 138, rendita euro 92,65;

➤ Casotto deposito attrezzi, con una superficie di metri quadrati 13 circa, catastalmente individuato al Foglio 46 particella n. 663, via Rapida ai Castelli n. 10, piano T, categoria F/4 senza reddito;

➤ Terreni di insidenza e pertinenza, costituenti "enti urbani", con superficie catastale complessiva di metri quadrati 2.274, censiti al N.C.T. del Comune di Piossasco al Foglio 46:

- particella n. 20 di are 13.35, ente urbano senza reddito;
- particella n. 654 di are 8.30, ente urbano senza reddito;
- particella n. 753 (già L) di centiare 96, ente urbano senza reddito;
- particella n. 663 di centiare 13, ente urbano senza reddito.

➤ Appezamenti di terreno al contorno, con superficie catastale complessiva di metri quadrati 133.987 comprendenti la superficie di un fabbricato diruto, catastalmente individuati come segue:

Catasto Terreni del Comune di Piossasco Foglio 46:

- particella n. 1 di are 95.65, incolto produttivo, classe 2, reddito dominicale euro 0,99, reddito agrario euro 0,49;
- particella n. 2 di are 94.65, bosco ceduo, classe 3, reddito dominicale euro 6,84, reddito agrario euro 2,44;
- particella n. 5 di are 1.88.16, bosco ceduo, classe 1, reddito dominicale euro 24,29, reddito agrario euro 5,83;
- particella n. 6 di are 33.28, incolto produttivo, classe 1, reddito dominicale euro 0,69, reddito agrario euro 0,34;
- particella n. 7 di are 71.47, incolto produttivo, classe 1, reddito dominicale euro 1,48, reddito agrario euro 0,74;
- particella n. 8 di are 9.73, fabbricato diruto senza reddito;
- particella n. 9 di are 11.28, bosco ceduo, classe 1, reddito dominicale euro 1,46, reddito agrario euro 0,35;
- particella n. 10 di are 8.78, seminativo, classe 3, reddito dominicale euro 5,21, reddito agrario euro 3,85;
- particella n. 11 di are 12.65, bosco ceduo, classe 1, reddito dominicale euro 1,63, reddito agrario euro 0,39;
- particella n. 12 di are 15.96, prato arborato, classe 2, reddito dominicale euro 9,07, reddito agrario euro 6,18;
- particella n. 13 di are 6.06, seminativo, classe 3, reddito dominicale euro 3,60, reddito agrario euro 2,66;
- particella n. 18 di are 13.60, bosco ceduo, classe 1, reddito dominicale euro 1,76, reddito agrario euro 0,42;
- particella n. 23 di are 20.10, vigneto, classe U, reddito dominicale euro 20,76, reddito agrario euro 11,94;
- particella n. 24 di are 10.88, seminativo arborato, classe 3, reddito dominicale euro 6,46, reddito agrario euro 4,78;
- particella n. 28 di are 1.19.29, incolto produttivo, classe 2, reddito dominicale euro 1,23, reddito agrario euro 0,62;
- particella n. 31 di are 2.34, bosco ceduo, classe 1, reddito dominicale euro 0,30, reddito agrario euro 0,07;
- particella n. 32 di are 7.46, bosco ceduo, classe 1, reddito dominicale euro 0,96, reddito agrario euro 0,23;
- particella n. 33 di are 6.90, bosco ceduo, classe 1, reddito dominicale euro 0,89, reddito agrario euro 0,21;
- particella n. 34 di are 67, bosco ceduo, classe 1, reddito dominicale euro 0,09, reddito agrario euro 0,02;
- particella n. 131 di are 4.36, seminativo arborato, classe 5, reddito dominicale euro 1,58, reddito agrario euro 1,35;
- particella n. 248 di are 14.85, bosco ceduo, classe 1, reddito dominicale euro 1,92, reddito agrario euro 0,46;

- particella n. 249 di are 6.70, bosco ceduo, classe 1, reddito dominicale euro 0,87, reddito agrario euro 0,21;
- particella n. 653 di are 1.27, seminativo, classe 2, reddito dominicale euro 0,95, reddito agrario euro 0,69;
- particella n. 657 di centiare 8, area rurale senza reddito;
- particella n. 659 di are 12.52, prato arborato, classe 1, reddito dominicale euro 8,08, reddito agrario euro 5,82;
- particella n. 662 di ha 1.63.49, seminativo arborato, classe 3, reddito dominicale euro 97,10, reddito agrario euro 71,77;

Catasto Terreni del Comune di Piossasco Foglio 30:

- particella n. 16 di ha 1.07.69, incolto produttivo, classe 1, reddito dominicale euro 8,42, reddito agrario euro 4,21,.

Il tutto come meglio descritto nel 4° stralcio di perizia estimativa immobiliare redatto dal perito della procedura Ing. Marco Crepaldi in data 31 luglio 2025, al quale espressamente si rimanda quale parte integrante del presente avviso; perizia pubblicata sul sito www.gobidreal.it, che deve essere consultata per l'esatta individuazione dei beni, per la situazione di fatto e di diritto degli stessi, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica dei medesimi.

Gli immobili inclusi nel lotto immobiliare vengono ceduti con la formula visto e piaciuto, comprensivi di qualunque bene e di qualunque rifiuto, anche speciale, allocato al loro interno.

L'aggiudicatario del lotto acquisirà la titolarità, oltre che dei beni immobili, anche di quanto in essi contenuto, compresi i beni già inventariati dalla procedura all'interno dei locali (alcuni dei quali oggetto di furto intervenuto nelle more della predisposizione della perizia) costituiti da arredi ed attrezzature, riconducibili alla preesistente attività ricettiva, che verranno alienati unitamente al complesso immobiliare al netto di quanto non più esistente in conseguenza di intromissione furtiva constatata dalla Curatela in data 12 giugno 2025; l'aggiudicatario sarà, inoltre, tenuto a provvedere a propria cura e spese allo smaltimento a norma di legge di qualunque rifiuto presente all'interno del compendio immobiliare.

Si precisa che il compendio immobiliare risulta parzialmente assoggettato alla disciplina di cui al 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, pertanto, l'atto di cessione degli immobili sarà sottoposto a condizione sospensiva per tutta la durata dei termini previsti dalla normativa per l'esercizio del diritto di prelazione spettante a favore dello Stato.

L'atto di compravendita sarà effettuato presso studio notarile indicato dalla procedura fallimentare; l'acquirente dovrà accollarsi qualsivoglia 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 alla restituzione delle somme.

PREZZO BASE: € 1.590.000,00 (euro unmilione cinquecentonovantamila/00), oltre oneri di legge, di cui € 1.543.000,00 riferiti ai fabbricati e terreni sottoposti a vincolo della Soprintendenza Archeologica delle Belle Arti e Paesaggio ed assoggettato alla disciplina del D.Lgs. 42/2004, € 32.000,00 riferiti ai terreni non sottoposti a vincolo ed € 15.000,00 riferiti alla componente mobiliare.

Il prezzo finale di aggiudicazione sarà, pertanto, imputato nella percentuale del 97% sugli immobili sottoposti a vincolo della Soprintendenza Archeologica delle Belle Arti e Paesaggio.

CAUZIONE: € 159.000,00

RILANCIO MINIMO: € 10.000,00

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, delle perizie e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite.

La pubblicazione nei termini di legge della presente procedura competitiva sarà garantita nell'arco temporale indicato nella sezione "durata della gara".

La vendita avrà luogo alle condizioni di seguito indicate:

DURATA DELLA GARA

La vendita si aprirà il giorno **16/03/2026 alle ore 12:00** e terminerà il giorno **23/03/2026 alle ore 12:00**, salvo extra time.

MODALITA' DELLA VENDITA – FORMULAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita verrà eseguita con la formula dell'asta competitiva tramite il sito www.gobidreal.it utilizzando la seguente modalità:

Offerta irrevocabile di acquisto (vedasi "procedura di perfezionamento delle offerte a prezzo base d'asta", così come specificato di seguito).

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla vendita, l'Utente dovrà iscriversi al sito www.gobidreal.it, inserendo i propri dati personali, richiedere la registrazione all'asta, accettandone termini e condizioni.

I dati inseriti dal soggetto in fase di registrazione al sito ed alle aste saranno gli stessi ai quali eventualmente

verrà attribuita l'aggiudicazione ed ai quali verrà intestato l'immobile. Tutti i pagamenti richiesti, precedenti e successivi alla vendita, dovranno essere effettuati dai soggetti registrati.

L'Utente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale richiesto tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione, seguendo le indicazioni ivi riportate.

La cauzione dovrà essere tassativamente accreditata prima del termine dell'asta, salvo diverse indicazioni presenti nelle condizioni specifiche di vendita.

Oltre all'accredito del deposito cauzionale, l'Utente, per essere abilitato alla partecipazione all'asta dovrà fornire i seguenti **documenti** tramite upload nella sezione "i Miei Documenti" o tramite invio all'indirizzo gobidreal@pec.it

- Copia contabile del bonifico effettuato a titolo di deposito cauzionale.

Se l'offerente è PERSONA FISICA:

- Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive la registrazione, secondo la procedura descritta di seguito).
- Copia del codice fiscale.
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, con invio della copia relativa del documento di identità (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione).
- Se l'offerente è minorenne/interdetto/inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare.

Se l'offerente è una PERSONA GIURIDICA:

- visura camerale o certificato C.C.I.A.A. (il documento dovrà essere stato emesso entro i 6 mesi precedenti la data di formulazione offerta)
- Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, se privo dei poteri occorrenti alla firma o qualora si tratti di soggetto diverso del legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.
- Copia del codice fiscale del soggetto che ha sottoscritto l'offerta.
- Eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale, ove la società non fosse italiana.
- Procura speciale ricevuta o autenticata dal notaio, in caso di partecipazione tramite rappresentante.

In caso di offerta congiunta o di offerta presentata tramite procuratore, sarà necessario richiedere apposito modulo a Gobid Group per la formulazione dell'offerta, da caricare unitamente alla documentazione richiesta. In ogni caso sarà necessario produrre apposita procura speciale notarile con data antecedente alla formulazione dell'offerta.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare; pertanto, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta.

Ove previsto da condizioni specifiche saranno richiesti ulteriori documenti che si andranno ad integrare ai summenzionati.

OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

PROCEDURA DI PERFEZIONAMENTO DELLE OFFERTE A PREZZO BASE D'ASTA

L'offerta per la vendita competitiva è per legge irrevocabile.

Il combinato disposto dell'accredito del deposito cauzionale, della formalizzazione dell'iscrizione all'asta – con accettazione espressa delle condizioni di vendita generali e specifiche, pubblicate on line su www.gobidreal.it – e dell'invio da parte dell'Utente di tutta la documentazione richiesta a supporto, così come specificato sopra, sarà considerato equivalente ad un'offerta irrevocabile di acquisto al prezzo fissato come base d'asta per ciascun esperimento di vendita e costituirà, esso stesso, un impegno vincolante di acquisto da parte dell'Utente.

Detta offerta verrà formalizzata sulla piattaforma direttamente da Gobid International Auction Group Srl mediante puntata on-line, per conto del primo Utente che avrà portato a termine la procedura di perfezionamento sopra descritta.

Ove vi siano più partecipanti che abbiano provveduto a formalizzare la propria offerta irrevocabile di acquisto, secondo le modalità sopra descritte, e nessuno degli offerenti effettui un rilancio sulla Piattaforma, risulterà migliore offerente e, quindi, aggiudicatario provvisorio, colui che, per primo, in ordine di tempo avrà provveduto ad espletare la procedura summenzionata.

Gobid International Auction Group Srl avrà cura di informare con qualsiasi modalità tutti gli offerenti del fatto che risultino o meno i migliori offerenti all'atto della formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto sopracitata.

Le successive offerte, per essere valide, dovranno superare la migliore offerta pervenuta, di un importo almeno pari al rilancio minimo e pervenire entro il termine di fine gara. Esse saranno formalizzate direttamente dall'Utente abilitato sulla piattaforma www.gobidreal.it, secondo le modalità pubblicate sulla piattaforma stessa.

AGGIUDICAZIONE

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara o dell'eventuale periodo di estensione.

In caso di unica offerta si procederà all'aggiudicazione (provvisoria) all'unico offerente.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute oltre la conclusione della gara, neppure qualora il prezzo fosse superiore del 10% rispetto a quello di aggiudicazione.

Non sono ammesse offerte a norma dell'art. 572 c.p.c., con riduzione fino ad un quarto del prezzo.

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 delle cauzioni nei casi previsti.

In caso di impossibilità al perfezionamento della vendita l'aggiudicatario avrà diritto alla restituzione della cauzione e/o di qualsivoglia importo corrisposto in favore della procedura ma non potrà avanzare alcuna pretesa risarcitoria nei confronti del fallimento e/o del Curatore.

Dalla data dell'aggiudicazione definitiva decorrerà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata, mediante bonifico, entro 20 giorni lavorativi dal termine ultimo dell'asta, senza interessi.

In caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria e il relativo lotto tornerà di nuovo in vendita, previo assenso degli organi della procedura; l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.).

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 alla restituzione delle somme.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

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

L'aggiudicatario, pena la perdita della cauzione, dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo, oltre alle imposte dovute per Legge (IVA/Imposta di Registro), entro e non oltre 120 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva a mezzo bonifico sulle coordinate bancarie indicate 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, è previsto il 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, commissioni d'asta, ove non già

corrisposte dal primo offerente) 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 dei gravami ai sensi e per gli effetti dell'art. 108, comma 2, L.F..

Tutte le spese necessarie per il trasferimento, 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..

Il Buyer's Premium, oltre IVA, dovrà essere versato da parte dell'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto di Notaio designato dalla Procedura solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium, mentre il Giudice ordinerà la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le iscrizioni gravanti sul bene.

I beni immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni di pignoramenti, così come le spese relative a qualsiasi altro gravame, saranno cancellate a cura e spese della parte acquirente.

La parte acquirente con l'acquisto degli immobili si impegna ad accollarsi qualsivoglia onere, sia amministrativo che tecnico professionale, finalizzato al passaggio di proprietà, nonché 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 (Codice dei Beni culturali e Paesaggio) 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 nei termini sopra detti, pertanto, non si potrà procedere alle relative trascrizioni ed alla consegna dell'immobile fino al verificarsi o meno della condizione sospensiva. 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.

In caso di mancato perfezionamento del trasferimento di proprietà per cause imputabili al soggetto aggiudicatario, la vendita si intenderà automaticamente risolta e gli importi versati dall'aggiudicatario a titolo di prezzo di aggiudicazione e di Buyer's Premium saranno trattenuti a titolo di penale risarcitoria.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi con o senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura della Procedura.

Sono a carico dell'acquirente gli oneri notarili, le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non.

Qualora la vendita sia soggetta a IVA (per legge e/o per opzione esercitata dal venditore) la parte è tenuta a versarla nei termini previsti per il pagamento del prezzo di aggiudicazione; in proposito, si segnala fin d'ora che i beni inventariati all'interno del complesso immobiliare (componente mobiliare del lotto) dovranno essere oggetto di fatturazione in quanto beni aziendali, con relativa imposizione di IVA a carico dell'aggiudicatario.

A meri fini fiscali e procedurali il prezzo assegnato alla componente mobiliare, da scomputare dal prezzo finale di aggiudicazione del lotto, sarà imputato nella percentuale del 1% sul prezzo finale di aggiudicazione (€ 15.000,00 in caso di unica offerta pari al prezzo base di vendita).

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto (anche ambientale) e di diritto, edilizio, urbanistico, catastale, sanitario, strutturale, locativo ed amministrativo in cui i beni si trovano, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive come ad oggi praticate o costituite, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e/o dati catastali, sotto l'osservanza dell'atto di provenienza, con l'esclusione fin d'ora di qualsivoglia diritto o rivalsa, che possa essere vantata dall'acquirente, successivamente al trasferimento.

Tenuto conto che il venditore è il fallimento e che la presente vendita ha natura coattiva, il trasferimento del lotto sarà attuato a mezzo di Notaio nonostante la presenza di eventuali non conformità indicate in perizia, precisandosi che qualunque onere economico finalizzato al conseguimento della conformità catastale e/o dell'attestato di prestazione energetica, resta a carico dell'aggiudicatario che, qualora necessario ai fini del perfezionamento della vendita, dovrà ottemperare a tanto nel tempo intercorrente tra l'aggiudicazione e il trasferimento. La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o 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 ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)

A carico dell'acquirente saranno applicati diritti d'asta (Buyer's Premium), oltre IVA, spettanti alla casa d'aste GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, calcolati sul prezzo finale di aggiudicazione nella maniera seguente:

BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI*

Da - a	€ 0,00	€ 500.000,00	3,5%
Da - a	€ 500.000,01	€ 1.000.000,00	3%
Oltre	€ 1.000.000,01		2,5%

La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni, ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad una aliquota decrescente al crescere degli scaglioni.

Per ciascun prezzo di aggiudicazione, il Buyer's Premium corrispondente sarà dato dalla sommatoria tra le provvigioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, secondo le modalità illustrate nella tabella sopracitata.

PUBBLICITA'

La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

- l'avviso di vendita sarà pubblicato almeno 30 giorni prima dell'inizio delle operazioni di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche, oltre che sul sito www.gobidreal.it.

Gli interessati a partecipare alla vendita possono esaminare i beni in vendita, previo accordo con GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl al numero 02.86882269.

Copia integrale del presente avviso sarà:

- disponibile a tutti presso lo studio del Curatore Fallimentare pubblicata integralmente sul sito internet www.gobidreal.it.

Torino, 5 febbraio 2026

Il Curatore Fallimentare

