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);*

- che la presente procedura competitiva è avviata sulla base di offerta irrevocabile di acquisto già pervenuta alla Curatela per il lotto di seguito indicato per un importo pari al prezzo base sotto riportato accompagnata da idonea cauzione;

RENDE NOTO

- che, in esecuzione del programma di liquidazione afferente alla richiamata Procedura ed ai provvedimenti di autorizzazione alla vendita rilasciati dal Giudice Delegato, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto per i lotti di seguito specificati con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica www.gobidreal.it .

Asta n. 31473

LOTTO N. 1 - PALAZZO SVOLTA - 9 locali commerciali, 1 appartamento, 1 garage e 23 posti auto coperti a Torino

PALAZZO SVOLTA - 9 locali commerciali, 1 appartamento, 1 garage e 23 posti auto coperti a Torino, Via Pio VII

ASTA SULLA BASE DI OFFERTA RICEVUTA

Gli immobili in asta sono siti nella zona periferica denominata “Lingotto”.
L’edificio, denominato "Palazzo Svolta", si eleva su cinque piani fuori terra ed un piano interrato.
I piani dal primo al quarto sono adibiti a uffici, magazzini, laboratori, locali espositivi e vani tecnici.
Il quinto piano è costituito da un lastrico solare che ospita una piscina scoperta.
Il piano interrato è interamente adibito a posti auto, aree di manovra, locale contatori e cabina di trasformazione enel.
L’accesso al piano interrato avviene dalla rampa carraia scoperta pavimentata in blocchetti di porfido con accesso al piano regolato da cancello carraio automatizzato. I posti auto sono identificati con strisce a pavimento in vernice di colore giallo.

Sono compresi nella vendita i beni mobili inventariati dalla procedura all'interno dell'edificio per un importo pari ad € 11.000,00.

Ai fini della formulazione dell'offerta, l'offerente dovrà presentare anche il modulo offerta allegato alla scheda dell'asta, debitamente compilato e corredato della marca da bollo annullata dovuta per legge, pari ad € 16,00, e trasmetterlo insieme alla documentazione richiesta nell'Avviso di vendita e/o nelle condizioni di vendita secondo le modalità ivi riportate.

Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1443:
Particella 242 - Sub. 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 52 - 54 - 55 - 56
Particella 242 - Sub. 58 - 59
Particella 242 - Sub. 46
Particella 242 - Sub. 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 -8 - 9 - 12 - 13 - 14 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 47 - 48 - 49
Particella 242 - Sub. 1 - 57 - BCNC

PREZZO BASE: **€ 1.430.000,00 (euro unmilionequattrocentotrentamila,00)** oltre oneri di legge; di cui € 1.419.000,00 riferiti alla componente immobiliare ed € 11.000,00 riferiti alla componente mobiliare.
Il prezzo finale di aggiudicazione sarà, pertanto, imputato alle componendi immobiliare e mobiliare proporzionalmente ai valori sopra indicati.
CAUZIONE: € 143.000,00 (euro centoquarantatremila/00)
RILANCIO MINIMO: € 10.000,00

Si precisa che i beni di cui sopra sono meglio descritti nel 1° stralcio di perizia estimativa del 27/11/2024 (ai lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12 e 13) e nell'aggiornamento e integrazione al 1° stralcio del 07/01/2026 (lotti 10 e 13bis) entrambe a firma dell'esperto Ing. Marco Crepaldi ed alle quali espressamente si rimanda quali parti integranti del presente avviso, depositate in cancelleria e pubblicate sul sito www.gobidreal.it, che devono essere consultate 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 unico 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, che verranno alienati unitamente al complesso immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; 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.
L'aggiudicatario sarà, inoltre, tenuto a subentrare, presentando la relativa modulistica al Comune di Torino, nella concessione per l'occupazione di suolo pubblico relativa a botola realizzata dalla società fallita su suolo pubblico, posizionata sul marciapiede limitrofo al complesso immobiliare, richiesta a suo tempo per consentire gli allacci (con il relativo passaggio di cavi) alle utenze per il Condominio.

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 **25/05/2026 alle ore 12:00** e terminerà il giorno **29/05/2026 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.
- Copia del modulo offerta debitamente compilato e corredato della marca da bollo annullata dovuta per legge, pari ad € 16,00.

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 sopraccitata.
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 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 Giuice 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.).

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.

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA'

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 saranno cancellate a cura del Notaio rogante e a 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.
In caso di mancato perfezionamento del trasferimento di proprietà, 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 in una percentuale approssimativamente pari allo 0,8% sul prezzo finale di aggiudicazione e potrà essere arrotondato a discrezione del fallimento.
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.
I beni mobili inclusi nel lotto vengono venduti con la formula visto e piaciuto, a corpo e non a misura e senza rilascio di alcuna garanzia in merito alla qualità ed alla quantità degli stessi.
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.
Qualunque attività necessaria a completare e/o regolarizzare gli immobili (e le parti comuni) e le pratiche edilizie resteranno ad esclusivo onere e carico dell'acquirente, senza alcuna responsabilità per la procedura.
A titolo esemplificativo e non esaustivo, si rappresenta che in relazione al posto auto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1443, particella n. 242 subalterno 49, realizzato senza titolo abilitativo edilizio su area di proprietà condominiale, sarà esclusivo onere dell'aggiudicatario rivolgersi a professionista abilitato al rilievo dello stato dei luoghi e alla presentazione di pratica di sanatoria edilizia, facendosi carico di tutti i costi (onorario professionale, oneri di legge, diritti di segreteria e sanzioni) correlativi alla predetta attività, nonché del consenso, ove occorrente, degli altri condomini, fermo restando che, trattandosi di vendita concorsuale coattiva, non si rendono applicabili le norme in tema di incommerciabilità degli immobili abusivi di cui agli articolo 17 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e all'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.
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	€ 500.000,00	€ 1.000.000,00	3%
Oltre	€ 1.000.000,00		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 sopraccitata.

PUBBLICITA'

La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

- l'avviso di vendita sarà pubblicato almeno 30 giorni prima del termine delle operazioni di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e 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, 22 aprile 2026

Il Curatore Fallimentare