

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO
SEZIONE FALLIMENTI

FALLIMENTO: [REDACTED]

R.G.: N° 175/2022

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Maurizia Giusta

CURATORE: Dott. Dario Spadavecchia

OGGETTO: Integrazione al programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F.
e pedissequa istanza di autorizzazione ad indire procedura competitiva di
raccolta offerte per cessione beni immobili ex art. 107, I° comma, L.F.
tramite soggetto specializzato

Ill.mo Giudice Delegato,

Dott.ssa Maurizia Giusta,

Il sottoscritto Spadavecchia dott. Dario, curatore del fallimento in
epigrafe, espone quanto segue.

Stante la tipologia di attività svolta dalla società fallita, nell'attivo della
procedura sono ricaduti molteplici beni immobili.

Nel corpo del programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F. approvato con
provvedimento della S.V. Ill.ma in data 25 maggio 2023, lo scrivente
curatore ha previsto la dismissione dei lotti immobiliari, non appena
ottenuta la valutazione da parte del perito designato, Ing. Maro Crepaldi,
mediante procedura competitiva ai sensi dell'art. 107, I° comma, L.F.,
ponendo quale prezzo base di vendita il prezzo individuato dal
professionista incaricato.

Nel corpo del programma di liquidazione era, altresì, prevista la possibilità di chiedere apposita autorizzazione, qualora ritenuto preferibile al fine di snellire l'attività di liquidazione, di addivenire alla dismissione di taluni beni inventariati unitamente al compendio immobiliare in cui risultano allocati.

Alla data di redazione della presente istanza il perito ha già provveduto al deposito di quattro elaborati peritali relativi a parte degli immobili pervenuti all'attivo del fallimento; sono altresì state avviate le operazioni di vendita di alcuni dei lotti immobiliari già oggetto di valutazione per il tramite di soggetto specializzato, individuato nella società Gobid International Auction Group Srl, giusta autorizzazione della S.V. Ill.ma in data 29 maggio 2025.

Nelle more, la procedura ha accusato la ricezione di diverse manifestazioni d'interesse all'acquisizione di alcuni lotti immobiliari di proprietà di [REDACTED], parte delle quali si sono già tramutate in offerte irrevocabili di acquisto cauzionate per almeno il 10% del prezzo offerto.

Tra gli immobili ricaduti all'attivo della procedura figura la 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 suddetto compendio immobiliare, incluso in unico lotto individuato con il numero 63 nella perizia depositata agli atti della procedura in data 31 luglio 2025 dall'Ing. Marco Crepaldi, risulta così composto:

A) Compendio immobiliare costituito da corpi di fabbrica e terreni circostanti, composto - con riferimento all'ultima planimetria agli atti catastali - da:

➤ Fabbricato alberghiero (Fg. 46 n.ri 20-21-23) noto come "Castello dei Nove Merli" 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;

➤ Fabbricato ex "Casa del custode" con annessi locali magazzino (Fg. 46 n. 654), interessato da interventi di manutenzione straordinaria non completati e articolato in:

a) unità abitativa articolata su tre livelli (interrato, terreno e primo), catastalmente individuata con il subalterno 2 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 (Fg. 46 n. 753) con una superficie di metri quadrati 96 circa;
- Casotto deposito attrezzi (Fg. 46 n. 663) con una superficie di metri quadrati 13 circa;
- Terreni di insidenza e pertinenza (Fg. 46 n.ri 20-654-663-753) costituenti "enti urbani", con superficie catastale complessiva di metri quadrati 2.274.

B) Appezamenti di terreno al contorno, con superficie catastale complessiva di metri quadrati 133.987 comprendente la superficie di un fabbricato diruto (Fg. 46 n. 8).

Le suddette unità immobiliari risultano catastalmente individuate come segue:

A) Il compendio alberghiero e i fabbricati accessori

Catasto Fabbricati 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;
- 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;
- 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;
- particella n. 663, via Rapida ai Castelli n. 10, piano T, categoria F/4 senza reddito.

Catasto Terreni 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.

B) I terreni al contorno

Catasto Terreni 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 94.65, bosco ceduo, classe 3, reddito dominicale euro 6,84, reddito agrario euro 2,44;
- particella n. 5 di ha 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 ha 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 centiare 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 Foglio 30

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

All'interno dei locali sono stati inventariati alcuni cespiti (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 all'entità immobiliare al netto di quanto non più esistente in conseguenza della riferita intromissione furtiva constatata dalla Curatela in data 12 giugno 2025 a cui ha poi fatto seguito

relativa denuncia - effettuata in data 25 giugno 2025 - ai Carabinieri della Stazione di Lanzo Torinese.

La valutazione assegnata al lotto, come sopra descritto, dal perito della procedura ammonta a complessivi € 1.590.000,00, di cui € 1.575.000,00 riferiti alla componente immobiliare ed € 15.000,00 riferiti alla componente mobiliare.

Inoltre, considerato 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 e che, 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, lo scrivente curatore ha chiesto al perito di scorporare il valore assegnato agli immobili sui quali insiste il vincolo di prelazione a favore dello Stato.

In data 12 novembre 2025, in risposta al quesito della curatela, il perito ha rappresentato che l'importo complessivo della componente immobiliare del lotto, pari ad € 1.575.000,00 deve ritenersi suddiviso come segue:

- € 1.491.000,00 riferiti ai fabbricati, interamente sottoposti a vincolo;
- € 52.000,00 riferiti ai terreni sottoposti a vincolo;
- € 32.000,00 riferiti ai restanti terreno non sottoposti a vincolo.

Per quanto sopra, previa individuazione nel corpo dell'avviso di vendita della quota parte del valore del lotto riferita agli immobili sui quali insiste il titolo di prelazione a favore dello Stato, il prezzo finale di aggiudicazione

sarà oggetto di scorporo e di proporzionamento in percentuale rispetto al valore di perizia al fine di individuare la quota parte del prezzo di vendita da imputarsi agli immobili assoggettati alla disciplina di cui al D.Lgs. 42/2004 (sostanzialmente, il 97% del prezzo di aggiudicazione).

Stipulato l'atto di cessione a favore dell'aggiudicatario, 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 della definizione del provvedimento di prelazione l'atto di alienazione è sospensivamente condizionato all'esercizio del diritto di prelazione; pertanto, non si potrà procedere alle relative trascrizioni ed alla consegna degli immobili.

Per quanto sopra esposto, lo scrivente curatore riterrebbe opportuno indire procedura competitiva di raccolta offerte per il suddetto lotto immobiliare affidando le operazioni a soggetto specializzato, individuato nella società Gobid International Auction Group Srl, già incaricata di assistere la procedura nella vendita dei lotti immobiliari già periziati con decreto della S.V. Ill.ma in data 29 maggio 2025.

Le condizioni offerte da Gobid International Auction Group Srl restano le medesime già indicate in precedenza, ovvero la disponibilità ad assumere l'incarico di commissionario per la vendita dei lotti gestendo le operazioni di acquisizione delle offerte e di visita dei lotti, effettuando le operazioni di pubblicità per il tramite dei propri canali senza alcun onere a carico della procedura, ivi inclusa la spesa relativa alla prima pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche; per i tentativi successivi le

spese anticipate per la pubblicazione sul PVP saranno oggetto di fatturazione a carico del fallimento.

In relazione agli oneri di aggiudicazione, posti ad esclusivo carico dei soggetti aggiudicatari dei lotti, la società Gobid International Auction Group Srl ha confermato le seguenti percentuali calcolate a scaglioni sul valore di aggiudicazione: fino a 500.000 Euro il 3,5%; oltre 500.000 Euro e fino a 1.000.000 di Euro il 3%; oltre 1.000.000 di Euro il 2,5%; inoltre, in caso di aggiudicazione dei lotti a favore di promissari acquirenti senza gara, la commissione sarà ridotta al 1%.

Quanto sopra esposto, il sottoscritto curatore intende procedere alla vendita del suddetto lotto immobiliare secondo le seguenti modalità:

- a) Vendita competitiva tramite soggetto specializzato degli immobili ricaduti all'attivo della procedura, come descritti negli elaborati peritali redatti dall'Ing. Marco Crepaldi, secondo i dettami di cui all'art. 107, I° comma, L.F., al prezzo base individuato nel corpo dell'istanza di vendita autorizzata dagli organi della procedura, oltre imposte di legge.
- b) La vendita avviene nello stato di fatto (anche ambientale) e di diritto, edilizio, urbanistico, catastale, sanitario, strutturale, locativo ed amministrativo in cui il bene si trova, 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 delle 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.

- c) Le offerte dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 12:00 del giorno stabilito dal curatore unitamente al soggetto specializzato.
- d) Le offerte dovranno contenere l'indicazione del prezzo offerto ed ogni elemento utile per la valutazione dell'offerta.
- e) Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati dovranno far pervenire entro le ore 12.00 del giorno indicato nell'avviso redatto dal curatore, esclusivamente in via telematica, offerta cauzionata per almeno il 10% del prezzo offerto; la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al prezzo base indicato nell'avviso di vendita.

La dichiarazione di offerta dovrà altresì contenere:

1. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;

2. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre, andrà allegato all'offerta il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
 3. In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale il bene aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
 4. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
 5. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.
- f) La disamina delle offerte avverrà in sede di udienza appositamente fissata dal curatore. In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara tra gli offerenti CHE VI INTENDONO PARTECIPARE, con rilanci minimi da stabilirsi di concerto con il

soggetto specializzato e parametrati sul prezzo base del singolo lotto.

- g) Terminata la gara il curatore, previo espletamento degli incombeni di cui agli artt. 107, V° comma, e 108 L.F., darà atto dell'aggiudicazione definitiva.
- h) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute oltre la conclusione della gara, neppure qualora il prezzo offerto fosse superiore del 10% rispetto a quello di aggiudicazione.
- i) In caso di aggiudicazione definitiva, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione. L'offerente, pena la perdita della cauzione, dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo, oltre alle imposte dovute per Legge, entro e non oltre 120 giorni dalla data di ricevimento dell'accettazione della sua offerta da parte della procedura; restano a carico del soggetto aggiudicatario gli oneri di cancellazione dei gravami e di trasferimento della proprietà.
- j) 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 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.

- k) 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, si avrà l'automatico 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) ed a stipulare il rogito notarile entro il termine massimo di 90 giorni dalla data in cui questi verrà informato dell'aggiudicazione.

- l) La vendita verrà pubblicizzata mediante inserzione di avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>, oltre a pubblicazione sui siti internet indicati da Gobid International Auction Group Srl, il tutto almeno trenta giorni prima del termine per il deposito delle offerte.
- m) Nel caso in cui la vendita vada deserta, verrà esperita ulteriore procedura di vendita con ribasso del 25% rispetto alla base d'asta precedente.

Quanto sopra premesso, lo scrivente rispettosamente

CHIEDE

che la S.V. Ill.ma voglia autorizzare il sottoscritto Curatore ad indire procedura competitiva di vendita ai sensi dell'art. 107, I° comma, L.F. del lotto immobiliare sopra descritto per il tramite di soggetto specializzato, individuato nella società Gobid International Auction Group Srl, alle condizioni espresse nel corpo della presente istanza.

Con Ossequio.

Torino, lì 2 dicembre 2025

Il Curatore

Dott. Dario Spadavecchia

