AV_IMM_A_CCII_0.2

Tribunale di Torino
Liquidazione Giudiziale n. 328/2025 R.G.
Giudice Delegato: Dott.ssa Chiara Tonelli
Curatore: Avv. Michele Palladino

DISCIPLINARE E AVVISO DI VENDITA

Cessione del compendio aziendale – lotto unico – primo esperimento

Il sottoscritto avv. Michele Palladino, con studio in Torino, via Vassalli Eandi n. 9, quale Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe indicata,

PREMESSO

(i) che con sentenza n. 474/2025, pubblicata il 24 novembre 2025, il Tribunale di Torino ha dichiarato aperta la liquidazione giudiziale della LI.GE.A. S.r.l. (codice fiscale e partita IVA 07281210018), con sede in Almese (TO), via Circonvallazione n. 134 (la "**Procedura**" o la "**Liquidazione Giudiziale**"), nominando Curatore lo scrivente;

(ii) che il programma di liquidazione *ex* art. 213 CCII, depositato il 9 settembre 2026 e approvato dal Giudice Delegato con provvedimento dell'11 settembre 2026, prevede la cessione unitaria del compendio aziendale di seguito descritto mediante procedura competitiva ai sensi degli artt. 214 e 216 CCII, affidandone l'espletamento a Gobid International Auction Group S.r.l. (partita IVA e codice fiscale 09441470961), soggetto specializzato ai sensi dell'art. 216 CCII e gestore delle vendite telematiche iscritto al n. 8 del Registro dei gestori della vendita telematica ("**Gobid**");

(iii) che il Giudice Delegato ha autorizzato l'esecuzione della vendita con provvedimento del 21 ottobre 2026;

(iv) che la Procedura ha ricevuto dall'attuale affittuario dei rami d'azienda (l'"**Offerente Originario**") un'offerta irrevocabile, unitaria e inscindibile di acquisto del Compendio (come *infra* definito), sottoscritta digitalmente il 31 luglio 2026, per il prezzo di euro 1.650.000,00, oltre a imposte, oneri di legge, spese notarili e di trasferimento (l'"**Offerta Originaria**");

(v) che il dott. Mario Leonardo Marta, perito nominato dalla Procedura, con parere del 7 settembre 2026 ha ritenuto congruo il prezzo offerto;

(vi) che la Procedura intende avviare un esperimento di vendita ponendo come prezzo base l'Offerta Originaria, secondo le modalità regolate dal presente Disciplinare e Avviso di vendita (il "**Disciplinare**");

(vii) che il soggetto che ha presentato l'offerta che costituisce la base d'asta, per divenire eventuale aggiudicatario, è tenuto ad accreditarsi all'asta e a partecipare all'esperimento secondo le indicazioni del presente Disciplinare.

RENDE NOTO

che, in esecuzione del programma di liquidazione, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto del compendio aziendale di seguito specificato, in lotto unico, con il metodo della vendita competitiva mediante asta telematica a tempo sulla piattaforma www.gobidreal.it.

OGGETTO DELLA VENDITA

Asta n. 34135

LOTTO UNICO – Compendio aziendale costituito dai rami d'azienda relativi ai punti vendita di Villar Dora (TO), Sant'Antonino di Susa (TO) e Villafranca d'Asti (AT), comprensivo degli immobili di proprietà di Villar Dora e di Sant'Antonino di Susa (il "**Compendio**").

ASTA AVVIATA SULLA BASE DI OFFERTA RICEVUTA

I rami d'azienda hanno ad oggetto l'attività di commercio al dettaglio di generi alimentari e non alimentari (supermercato). Il Compendio include solo ed esclusivamente i rami d'azienda relativi ai punti vendita siti in:

(i) Villar Dora (TO), via Cuminie n. 6;

(ii) Sant'Antonino di Susa (TO), via Moncenisio n. 10;

(iii) Villafranca d'Asti (AT), Regione Taverne n. 105;

comprensivi di:

a) immobili di proprietà siti in Sant'Antonino di Susa (TO), via Moncenisio n. 10, e in Villar Dora (TO), via Cuminie n. 6, come descritti nella sezione "Descrizione degli immobili";

b) beni materiali, quali mobili, impianti, attrezzature, arredi e macchine d'ufficio relativi ai rami d'azienda, come risultanti dall'inventario e dalla relazione di stima del geom. Vincenzo Petrillo del 24 luglio 2026;

c) beni immateriali, quali avviamento commerciale, licenze, diritti di proprietà industriale e intellettuale, *know-how* e autorizzazioni amministrative;

d) contratti pendenti inerenti ai rami d'azienda oggetto del Compendio, compreso il contratto di locazione ad uso commerciale dell'immobile di Villafranca d'Asti stipulato con La Fornace S.r.l. (oggi Martinetti Trasporti S.r.l.) e registrato ad Asti il 9 agosto 2012, e i rapporti di lavoro subordinato in essere solo ed esclusivamente presso i rami d'azienda oggetto del Compendio.

Sono espressamente esclusi dal Compendio:

(i) gli automezzi non ricompresi nel perimetro dei rami d'azienda oggetto del Compendio;

(ii) i rami d'azienda relativi ai punti vendita di Avigliana (TO), corso Torino n. 4, e di Rivoli (TO), via Rita Levi Montalcini n. 1/F, con i relativi beni e rapporti;

(iii) i beni dichiarati a noleggio ovvero di proprietà di terzi, inventariati ma non stimati dal geom. Vincenzo Petrillo;

(iv) i crediti e i debiti riferibili all'esercizio dell'azienda da parte della società in liquidazione giudiziale ovvero dell'attuale affittuario, che resteranno di loro spettanza esclusiva, con esclusione della responsabilità del cessionario ai sensi dell'art. 214, 3° comma, CCII, fatto salvo quanto previsto in tema di pagamento del prezzo mediante accollo.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Immobile sito in Sant'Antonino di Susa (TO), via Moncenisio n. 10 – nel complesso immobiliare denominato "Centro Commerciale La Primula": al piano terreno, unità a destinazione commerciale, attualmente adibita a supermercato, composta di area di vendita, ufficio, quattro locali retro, tre spogliatoi, magazzino, servizi igienici e corte esclusiva; al piano terreno, area urbana di catastali mq 1.791.

Dati catastali – Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antonino di Susa:

(i) Foglio 10, particella 647, sub. 59, piano T, cat. D/8, rendita catastale euro 13.100,00;

(ii) Foglio 10, particella 647, sub. 47, piano T, cat. F/1, mq 1.791, senza redditi.

Conformità edilizia e catastale: il perito ha accertato la sostanziale conformità edilizia e catastale. Attestato di prestazione energetica: non risultano attestati in corso di validità.

Diritti a favore di terzi: convenzione edilizia a rogito notaio Benvenuto Gamba del 15 febbraio 2003, a favore del Comune di Sant'Antonino di Susa; regolamento di condominio depositato con atto a rogito notaio Oscar Sebastianelli dell'8 luglio 2005.

Formalità pregiudizievoli risultanti dalla relazione di stima: ipoteca volontaria iscritta il 26 marzo 2018 a favore di Banco di Sardegna S.p.A.; ipoteca volontaria iscritta il 22 dicembre 2020 a favore di Sogegross S.p.A.; ipoteca iscritta il 20 novembre 2025 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione.

Valore di stima: euro 531.000,00 (relazione di stima dell'arch. Maurizio Orazi del 20 aprile 2026).

Immobile sito in Villar Dora (TO), via Cuminie n. 6 – entrostante ad ente urbano distinto al Catasto Terreni al Foglio 14, particella 372, della superficie catastale di mq 2.830: corpo di fabbrica elevato a due piani fuori terra, oltre interrato e sottotetto, comprendente al piano terreno l'unità ad uso supermercato, al piano primo un'unità ad uso pensione e tre alloggi, al piano secondo il sottotetto inabitabile e al piano interrato depositi; corpo di fabbrica a un piano fuori terra adibito a deposito; appezzamenti di terreno adiacenti della superficie catastale complessiva di mq 2.800, in parte adibiti a parcheggio a servizio dell'attività commerciale.

Dati catastali – Catasto Fabbricati del Comune di Villar Dora, Foglio 14, particella 372:

(i) sub. 12, piano T-S1, cat. D/8, rendita catastale euro 7.659,20 (supermercato);

(ii) sub. 13, piano S1, cat. C/2, cl. 2, mq 303, rendita catastale euro 500,76;

(iii) sub. 14, piano S1, cat. C/2, cl. 1, mq 120, rendita catastale euro 167,33;

(iv) sub. 15, piano 1, cat. D/2, rendita catastale euro 3.390,71 (unità ad uso pensione);

(v) sub. 16, piano 1, cat. A/2, cl. 1, vani 3,5, rendita catastale euro 216,91;

(vi) sub. 17, piano 1, cat. A/2, cl. 1, vani 4, rendita catastale euro 247,90;

(vii) sub. 18, piano 1, cat. A/2, cl. 1, vani 6,5, rendita catastale euro 402,84;

(viii) sub. 19, piano 2, cat. C/2, cl. 1, mq 235, rendita catastale euro 327,69;

(ix) sub. 20, piano 2, cat. C/2, cl. 1, mq 23, rendita catastale euro 32,07.

Catasto Terreni del Comune di Villar Dora, Foglio 14: particella 547 (are 01.44), particella 564 (are 00.80), particella 565 (are 16.56), particella 566 (are 00.26), particella 567 (are 08.94), tutte seminativo arborato, classe 2.

Conformità edilizia e catastale: il perito ha potuto esaminare esclusivamente le pratiche edilizie di più recente presentazione e ha accertato modeste difformità interne al piano primo (sub. 15), consistenti nella realizzazione di due pareti nel disimpegno e di due servizi igienici in luogo di due locali ripostiglio, che dovranno essere ripristinate conformemente a quanto assentito; le medesime difformità rilevano sotto il profilo catastale. La verifica della conformità urbanistica dei titoli edilizi precedenti resta a cura e spese dell'aggiudicatario, con ogni onere conseguente a suo carico. Le porzioni al piano primo, in stato di abbandono, necessitano di rilevanti interventi di adeguamento edilizio e tecnologico.

Destinazione urbanistica: il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 7/2026 del 13 febbraio 2026 colloca le aree in zona "DF3 – Aree per attività di tipo commerciale, alberghiero, ricettivo, terziario e di esercizi aperti al pubblico" (particella 547: zona "P72 – Aree per parcheggi pubblici"), in classe geologica IIIa e, in parte, IIIb3, e in parte nella fascia di rispetto della Bealera di Caselette; la particella 565 ricade in parte in aree ad alta probabilità di inondazione.

Attestati di prestazione energetica: n. 5 attestati del 12 marzo 2023, con classi energetiche F, F, E, E e G, in scadenza il 12 marzo 2033.

Diritti a favore di terzi: consenso ad edificare a distanza non regolamentare (atto notaio Rosario Insabella del 20 ottobre 1976); vincolo di destinazione, per la durata di anni quindici, a favore della Regione Piemonte (atto notaio Insabella del 7 novembre 1989); asservimento di area a parcheggio di uso pubblico a favore del Comune di Villar Dora (atto notaio Insabella dell'8 giugno 1999); asservimento di area a parcheggio di uso pubblico (atto notaio Insabella del 24 luglio 2000); atto d'obbligo edilizio a favore del Comune di Villar Dora, con servitù di uso pubblico sulle aree "P1" e "P2" (atto notaio Insabella del 26 marzo 2001); Piano Esecutivo Convenzionato a favore del Comune di Villar Dora (atto notaio Alberto Vesce dell'8 settembre 2014).

Formalità pregiudizievoli risultanti dalla relazione di stima: ipoteca iscritta il 20 novembre 2025 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione.

Valore di stima: euro 670.000,00 (relazione di stima dell'arch. Maurizio Orazi del 20 aprile 2026).

Per entrambi gli immobili il perito ha espresso esplicita riserva circa la conformità normativa di impianti e materiali costruttivi, ivi inclusa la presenza di rifiuti anche speciali o di altre sostanze nocive (e, per l'immobile di Villar Dora, di amianto); ogni eventuale onere di smaltimento, adeguamento o certificazione resta a totale carico dell'acquirente.

Si precisa che i beni di cui sopra sono meglio descritti nelle relazioni di stima dell'arch. Maurizio Orazi del 20 aprile 2026, depositate nel fascicolo della Procedura 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.

STATO DI DETENZIONE DEL COMPENDIO

Il Compendio è attualmente detenuto dall'Offerente Originario, cui è stato concesso in affitto, unitamente ai rami d'azienda di Avigliana e di Rivoli, con contratto del 30 settembre 2024, notaio Angelo Chianale di Torino (rep. 98785, racc. 49208). Con comunicazione del 29 luglio 2026 l'affittuario ha intimato alla società diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1454 c.c. e ha comunicato disdetta del contratto. Attualmente il Compendio è condotto in via provvisoria dalla condutrice sino al completamento delle operazioni di vendita.

Nel caso in cui il Compendio venga aggiudicato a soggetto diverso dall'Offerente Originario, quest'ultimo sarà tenuto a rilasciarlo in favore dell'aggiudicatario entro il termine di **90 giorni dall'aggiudicazione definitiva**, salvi diversi accordi con l'aggiudicatario. L'offerente, con la partecipazione alla procedura di vendita, acconsente a che l'attuale detentore permanga nella detenzione del Compendio sino a tale termine. È fatta comunque salva la possibilità per l'aggiudicatario di concordare direttamente con l'attuale detentore un differente termine di rilascio. È esclusivo onere dell'aggiudicatario concordare con l'attuale detentore le modalità, le tempistiche, le forme giuridiche e le condizioni economiche della detenzione del Compendio e del successivo rilascio. La Liquidazione Giudiziale non assume alcuna garanzia circa i tempi dell'effettiva consegna del Compendio, nemmeno come promessa del fatto del terzo.

RAPPORTI DI LAVORO

L'aggiudicatario si impegna ad assumere, senza soluzione di continuità, solo ed esclusivamente tutti i dipendenti addetti ai rami d'azienda relativi ai punti vendita di Villar Dora, Sant'Antonino di Susa e Villafranca d'Asti, con esplicita esclusione di qualunque altro addetto ad altri rami e/o comunque dipendente della Liquidazione Giudiziale, aventi categoria, livello e mansioni secondo il rapporto esistente alla data di efficacia del contratto di cessione, salva la liberatoria dei dipendenti dalla solidarietà prevista dall'art. 2112 c.c. per le obbligazioni anteriori alla data di efficacia della cessione, ove consentita dalla legge.

L'aggiudicatario dovrà tener conto degli obblighi previsti dalle normative lavoristiche inerenti al trasferimento d'azienda con dipendenti ed è tenuto a tenere indenne e manlevare la Liquidazione Giudiziale da qualsivoglia responsabilità, onere e/o costo derivante dalle procedure sul trasferimento dei dipendenti, da esso seguite e gestite sotto la sua esclusiva responsabilità.

Al riguardo, l'aggiudicatario è tenuto ad avviare, in caso di aggiudicazione a sé del Compendio, le consultazioni sindacali di cui all'art. 47, l. 428/90 e ss.mm.ii., ad espletare la relativa procedura.

Entro il termine di cinque giorni successivi all'aggiudicazione, l'aggiudicatario provvederà all'invio della comunicazione ex art. 47 della l. 428/1990.

Le parti avranno trenta giorni di tempo per esperire la trattativa e siglare l'accordo sindacale ai sensi dell'art. 47 della l. 428/1990 con le rappresentanze dei lavoratori competenti e/o gli eventuali accordi individuali in sede protetta ritenuti necessari; in caso di mancato raggiungimento dell'accordo entro il termine indicato, salvo proroga o diverso accordo tra le parti, l'Offerta si riterrà definitivamente inefficace e la Liquidazione Giudiziale riaprirà la Procedura di Vendita con modalità da definire.

In caso di positiva conclusione della procedura sindacale, il Contratto di Cessione verrà sottoscritto nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

In particolare, l'aggiudicatario/acquirente, si impegna ad assumere tutti i dipendenti addetti al Compendio, aventi categoria, livello e mansioni secondo il rapporto esistente alla Data di Efficacia della Cessione all'esito dell'accordo raggiunto a seguito della comunicazione di cui all'art. 47, l. 428/1990, salva la liberatoria dei dipendenti dalla solidarietà prevista dall'art. 2112 c.c. per le obbligazioni anteriori alla Data di Efficacia della Cessione, ove consentita dalla legge.

I dipendenti che l'aggiudicatario/acquirente prenderà in carico con il Contratto di Cessione passeranno, senza soluzione di continuità, alle dipendenze dell'aggiudicatario/acquirente, con effetto dalla Data di Efficacia del Contratto di Cessione.

A far tempo da tale data, i lavoratori trasferiti alle dipendenze dell'aggiudicatario/acquirente saranno da quest'ultimo interamente retribuiti.

I dipendenti trasferiti passeranno alle dipendenze dell'aggiudicatario con effetto dalla Data di Efficacia del Contratto di Cessione.

A far tempo da tale data essi saranno interamente retribuiti dall'aggiudicatario, al quale faranno esclusivo carico le obbligazioni derivanti dai rapporti di lavoro con i dipendenti trasferiti.

Fermo quanto previsto in tema di pagamento del prezzo mediante accollo, ove l'aggiudicatario dovesse effettuare pagamenti di debiti o passività di competenza della società in liquidazione giudiziale in relazione ai rapporti di lavoro dipendente (a titolo esemplificativo, trattamento di fine rapporto e ratei) non imputabili al prezzo, potrà far valere l'eventuale diritto di surroga, ove sussistente, esclusivamente nelle forme e secondo la graduazione applicabili in sede concorsuale, senza che il pagamento comporti alcun automatico riconoscimento del credito da parte della Liquidazione Giudiziale né alcuna detrazione o compensazione rispetto al prezzo, sempre che siano rispettati i termini e le condizioni di legge per la validità e l'opponibilità di tale diritto.

PREZZO BASE, CAUZIONE E RILANCIO MINIMO

PREZZO BASE: euro 1.650.000,00 (euro unmilioneseicentocinquantamila/00), oltre a imposte e oneri di legge, pari all'Offerta Originaria.

CAUZIONE: 15% del prezzo base, pari a euro 247.500,00.

RILANCIO MINIMO: euro 10.000,00.

Imputazione del prezzo. L'offerta deve indicare, **a pena di irricevibilità**, la suddivisione del prezzo offerto tra le tre componenti del Compendio: (i) immobile di Sant'Antonino di Susa, via Moncenisio n. 10; (ii) immobile di Villar Dora, via Cuminie n. 6; (iii) restante componente mobiliare del Compendio. L'Offerta Originaria reca la seguente suddivisione: euro 530.000,00 per l'immobile di Sant'Antonino di Susa, euro 670.000,00 per l'immobile di Villar Dora ed euro 450.000,00 per la restante componente mobiliare.

In caso di rilanci, la suddivisione verrà determinata in misura proporzionale a ciascuna componente attiva, tenuto conto dei valori contenuti nell'offerta del soggetto risultato aggiudicatario.

È fatta salva la possibilità per l'aggiudicatario/acquirente di effettuare il pagamento della componente mobiliare del prezzo del Compendio tramite accollo liberatorio con le somme assistite dal privilegio generale mobiliare di cui all'art. 2751-bis, n. 1 c.c., maturate e/o dovute a titolo di Trattamento di Fine Rapporto (TFR) da versarsi al fondo di tesoreria gestito dall'INPS ovvero a fondi di previdenza complementare ovvero in conto azienda, le retribuzioni non corrisposte, le mensilità aggiuntive, i ratei di ferie e permessi e ogni altro emolumento di natura retributiva.

Sarà possibile provvedere al pagamento della porzione del prezzo tramite accollo soltanto se: (i) il Curatore confermerà tale possibilità entro il termine per il versamento del prezzo, tenuto conto delle prospettive di soddisfacimento dei creditori e dell'assenza di alterazione della graduazione dei crediti a mente dell'art. 214, comma 8, CCII; (ii) l'aggiudicatario/acquirente, entro i tre giorni anteriori alla data fissata per la sottoscrizione del Contratto Cessione, provveda a consegnare alla Liquidazione Giudiziale gli originali degli accordi individuali sottoscritti, in sede protetta ai sensi dell'art. 2113, comma 4, c.c., da ciascun lavoratore interessato, recanti l'esatta individuazione del credito oggetto di accollo, l'espressa adesione all'accollo ai sensi e per gli effetti dell'art. 1273 c.c. e la definitiva e incondizionata liberazione della società in Liquidazione Giudiziale anche a titolo di responsabilità solidale ai sensi degli artt. 2112 e 2560 c.c.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente Disciplinare, delle perizie e degli altri documenti pubblicati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

La vendita avrà luogo alle condizioni di seguito indicate.

DURATA DELLA GARA

La vendita si aprirà il giorno **03/11/2026** alle ore **17:00** e terminerà il giorno **18/12/2026** alle ore **17:00**, salvo *extra time*. La pubblicazione della procedura competitiva sarà garantita per almeno 45 giorni, come previsto dal programma di liquidazione.

Se un'offerta viene formulata entro i 5 minuti precedenti la scadenza dell'asta, la stessa è prolungata di ulteriori 5 minuti dall'ultima puntata ricevuta, per consentire agli altri partecipanti di rilanciare; il prolungamento si applica ad oltranza.

MODALITÀ DELLA VENDITA – FORMULAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita verrà eseguita con la formula dell'asta competitiva a tempo, esclusivamente *on line*, tramite il sito www.gobidreal.it, utilizzando la seguente modalità: offerta irrevocabile di acquisto (si veda la "procedura di perfezionamento delle offerte a prezzo base d'asta", come specificato di seguito).

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla vendita, l'interessato (l'"**Utente**") dovrà iscriversi al sito www.gobidreal.it, inserendo i propri dati personali, e richiedere la registrazione all'asta, accettandone termini e condizioni. I dati inseriti dal soggetto in fase di registrazione al sito e all'asta saranno gli stessi ai quali eventualmente verrà attribuita l'aggiudicazione e ai quali verrà intestato il Compendio. 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:

(i) copia contabile del bonifico effettuato a titolo di deposito cauzionale;

(ii) copia del presente Disciplinare sottoscritto in ogni pagina;

(iii) dichiarazione sottoscritta recante la suddivisione del prezzo offerto tra le tre componenti del Compendio, **a pena di irricevibilità** dell'offerta;

(iv) se l'offerente è persona fisica: copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto cui andrà intestato il Compendio (non sarà possibile intestarlo a soggetto diverso da quello che sottoscrive la registrazione) e 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 del relativo documento di identità (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione); se l'offerente è minorenne, interdetto o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare;

(v) se l'offerente è una persona giuridica: visura camerale o certificato C.C.I.A.A. emesso entro i 6 mesi precedenti la data di formulazione dell'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 dal 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 sia 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 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 è ammessa l'offerta per persona, ente o società da nominare ai sensi dell'art. 579, 3° comma, c.p.c.

Ove previsto da condizioni specifiche, saranno richiesti ulteriori documenti a integrazione di quelli sopra indicati.

L'Offerente Originario è comunque tenuto a iscriversi al sito www.gobidreal.it, ad accreditarsi all'asta e a conformarsi a tutte le previsioni del presente Disciplinare, compreso il versamento della cauzione.

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, come sopra specificato, sarà considerato equivalente a un'offerta irrevocabile di acquisto e costituirà, esso stesso, un impegno vincolante di acquisto da parte dell'Utente, che resterà abilitato a formulare offerte in aumento sulla piattaforma.

L'Offerta Originaria, posta a base d'asta, sarà formalizzata sulla piattaforma direttamente da Gobid mediante puntata *on line* al prezzo base, previo perfezionamento dell'accreditamento dell'Offerente Originario, e sarà considerata la prima offerta pervenuta. L'Offerente Originario non è tenuto a formulare rilanci. Gli altri Utenti abilitati, per rendersi aggiudicatari, dovranno formulare offerte in aumento rispetto al prezzo base, secondo quanto di seguito indicato.

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. Gobid avrà cura di informare con qualsiasi modalità gli offerenti del fatto che risultino o meno i migliori offerenti.

AGGIUDICAZIONE

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

Se l'esperimento si concluderà senza alcuna offerta migliorativa rispetto all'Offerta Originaria, l'aggiudicazione in favore dell'Offerente Originario verrà disposta direttamente dalla Procedura, senza applicazione di diritti d'asta.

Dalla data dell'aggiudicazione decorreranno i termini per la stipula dell'atto di cessione e per il versamento del saldo del prezzo, come di seguito indicati.

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

L'aggiudicazione al termine della gara sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento. Resta salvo quanto previsto dall'art. 217, 1° comma, CCII, ai sensi del quale il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito nel fascicolo informatico della documentazione inerente agli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo.

L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto. La proprietà dei beni e i conseguenti oneri saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di cessione.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E PAGAMENTO MEDIANTE ACCOLLO

In caso di aggiudicazione, l'importo versato a titolo di deposito cauzionale sarà imputato in conto prezzo e versato sul conto corrente della Procedura, salvo diversa decisione degli organi della Procedura.

Il saldo del prezzo di aggiudicazione, al netto della cauzione versata, dovrà essere versato **entro il quinto giorno anteriore alla data fissata per la stipula dell'atto di cessione**, salve proroghe che potranno essere concesse esclusivamente dal Curatore, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a Liquidazione Giudiziale LI.GE.A. S.r.l. presso Banca Passadore & C. S.p.A., **IBAN IT37 R 03332 01000 000001617899**. Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare le somme dovute per imposte, oneri fiscali e spese relative alla vendita.

È fatta salva la possibilità per l'aggiudicatario di effettuare il pagamento della componente mobiliare del prezzo tramite accollo liberatorio dei debiti della società in liquidazione giudiziale verso i lavoratori assistiti dal privilegio generale mobiliare di cui all'art. 2751-*bis*, n. 1, c.c., purché esattamente individuati e quantificati e nei limiti in cui il relativo credito sia imputabile alla società in liquidazione giudiziale e assistito dal predetto privilegio, maturati e/o dovuti a titolo di trattamento di fine rapporto (da versarsi al fondo di tesoreria gestito dall'INPS ovvero a fondi di previdenza complementare ovvero in conto azienda), di retribuzioni non corrisposte, mensilità aggiuntive, ratei di ferie e permessi e di ogni altro emolumento di natura retributiva. L'importo complessivamente imputabile al prezzo mediante accollo non potrà in ogni caso eccedere l'importo della componente mobiliare del prezzo e la differenza dovrà essere corrisposta in denaro.

Il pagamento di parte del prezzo mediante accollo sarà possibile soltanto se: (i) il Curatore confermerà tale possibilità entro il termine per il versamento del prezzo, tenuto conto delle prospettive di soddisfacimento dei creditori e dell'assenza di alterazione della graduazione dei crediti, ai sensi dell'art. 214, 8° comma, CCII; (ii) l'aggiudicatario, entro i tre giorni anteriori alla data fissata per la sottoscrizione dell'atto di cessione, consegnerà alla Liquidazione Giudiziale gli originali degli accordi individuali sottoscritti in sede protetta, ai sensi dell'art. 2113, 4° comma, c.c., da ciascun lavoratore interessato, recanti l'esatta individuazione del titolo, dell'importo e del grado di privilegio del credito oggetto di accollo, l'espressa adesione all'accollo ai sensi e per gli effetti dell'art. 1273 c.c. e la definitiva e incondizionata liberazione della società in liquidazione giudiziale dall'obbligazione oggetto di accollo, limitatamente all'importo esattamente individuato nell'accordo, anche a titolo di responsabilità solidale ai sensi degli artt. 2112 e 2560 c.c.

Qualora uno o più degli accordi individuali non vengano perfezionati, risultino inefficaci o non siano ritenuti idonei dal Curatore ai fini dell'accollo, l'importo corrispondente dovrà essere versato dall'aggiudicatario in denaro quale parte del saldo prezzo.

Al di fuori dell'ipotesi di pagamento mediante accollo espressamente autorizzata nelle forme sopra indicate, è esclusa qualsivoglia compensazione del prezzo con eventuali controcrediti dell'aggiudicatario.

All'aggiudicatario, qualora necessario, potrà essere richiesto, a titolo di controprova, di esibire documentazione attestante il pagamento del prezzo, dei diritti d'asta e delle ulteriori spese e oneri collegati.

DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)

Esclusivamente in caso di aggiudicazione del compendio per un importo superiore a euro 1.650.000,00, e quindi di effettiva competizione, saranno applicati a carico dell'aggiudicatario diritti d'asta (*Buyer's Premium*) pari al **2% del prezzo di aggiudicazione, oltre IVA**, spettanti a Gobid, da versarsi direttamente a Gobid entro 10 giorni dall'aggiudicazione. Solo in caso di aggiudicazione nei confronti dell'Offerente Originario per l'importo pari al prezzo base sopra citato non saranno applicate commissioni. La corresponsione dei diritti d'asta, ove dovuti, rappresenta condizione necessaria per il perfezionamento della vendita. Nel caso di vendita ricadente negli obblighi di adeguata verifica previsti dalla normativa antiriciclaggio, i pagamenti dovranno avvenire da conto corrente intestato al medesimo aggiudicatario e intrattenuto presso un istituto di credito italiano.

ATTO DI CESSIONE E TRASFERIMENTO

Trattandosi di cessione di complesso aziendale, la vendita avrà tutti gli effetti di legge – salvo buon fine dei pagamenti nei termini sopra indicati – solo a seguito della stipula dell'atto di cessione, a rogito di notaio scelto dalla Liquidazione Giudiziale, **entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva**, salve proroghe, e solo dopo l'integrale pagamento del prezzo, delle imposte e spese e dei diritti d'asta, ove dovuti.

Per gli immobili, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ai sensi dell'art. 217, 2° comma, CCII. Ogni formalità conseguente, e i relativi costi, resteranno a cura e a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario le spese della vendita e gli oneri fiscali dell'atto di cessione, quali, a titolo esemplificativo, imposte di legge, onorari e diritti notarili, trascrizioni nei pubblici registri e volture catastali, diritti camerali e imposta di bollo.

È onere dell'aggiudicatario comunicare ai terzi contraenti dei contratti pendenti l'avvenuta sottoscrizione dell'atto di cessione. L'aggiudicatario subentra nel contratto di locazione dell'immobile di Villafranca d'Asti, impegnandosi a procurare, entro 30 giorni dalla data di efficacia dell'atto di cessione, la rinuncia del locatore a far valere nei confronti della Liquidazione Giudiziale, a titolo di solidarietà con l'aggiudicatario, l'eventuale inadempimento di quest'ultimo alle obbligazioni nascenti dal contratto di locazione. L'aggiudicatario subentra altresì in ogni rapporto inerente al Compendio, comprese le garanzie assicurative relative al Compendio stesso, con onere di volturazione o sostituzione a suo carico.

In caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, e/o di mancata stipula nei termini prescritti, l'aggiudicatario si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Liquidazione Giudiziale incamererà la cauzione versata a titolo di penale, salvo il risarcimento del maggior danno, ivi compresa la differenza tra il prezzo offerto e quello ricavato dalla successiva vendita, al netto della cauzione, e salvo il diritto di Gobid di richiedere il pagamento dei diritti d'asta maturati. In tal caso il Curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento ovvero aggiudicare il Compendio al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato. L'aggiudicatario inadempiente verrà cancellato dal sito, con impossibilità di partecipare ai successivi esperimenti.

CONDIZIONI DELLA VENDITA DEL COMPENDIO

La cessione avrà luogo a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano il Compendio e i singoli beni che lo compongono, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Il Compendio viene ceduto "visto e piaciuto", senza che la Liquidazione Giudiziale e/o il Curatore assumano alcuna garanzia al riguardo, e riconoscendo espressamente l'offerente che la vendita costituisce una vendita forzata, non soggetta alle norme in tema di vizi o mancanza di qualità, con esclusione dei rimedi risarcitori, risolutori e cautelari previsti dalle disposizioni di legge in materia di vendita, nonché dei rimedi di cui agli artt. 1479, 1480, 1481 e 1482 c.c., della garanzia per evizione totale o parziale di cui agli artt. 1483, 1484, 1486 e 1488 c.c. e della risoluzione di cui all'art. 1489 c.c.

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 dall'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.

La Liquidazione Giudiziale e il Curatore non assumono, in particolare, alcuna garanzia sull'identità, consistenza, piena e libera utilizzabilità dei beni che compongono il Compendio, né sull'eventuale presenza su di essi di diritti di utilizzazione di terzi, né per quanto concerne, tra l'altro e in via meramente esemplificativa, la qualità dei beni e dei rapporti, la possibilità di trarre un utile dall'uso degli stessi, l'avviamento, la clientela, le potenzialità di sviluppo commerciale, l'assenza di contenziosi o contestazioni, il funzionamento dei beni, la regolarità, la permanenza e la trasmissibilità di autorizzazioni e licenze per l'esercizio dell'attività, la possibilità che l'acquirente possa ottenerle dalle competenti autorità e i tempi di conseguimento delle stesse. La Liquidazione Giudiziale non garantisce la ritraibilità di un reddito minimo dalla gestione del Compendio.

L'offerente, in caso di aggiudicazione, rinuncia sin da ora a qualsiasi eccezione al riguardo, nonché a qualsiasi azione diretta alla riduzione del prezzo, al risarcimento di danni, anche in via di rivalsa e/o regresso, al conseguimento di indennità o altro, quale che sia il titolo, alla revoca dell'offerta o alla risoluzione dell'atto di cessione, esonerando in ogni caso la Liquidazione Giudiziale e il Curatore da ogni pretesa di terzi al riguardo. L'offerente rinuncia in particolare a richiedere rimborsi o a far valere pretese economiche, a qualsiasi titolo, nell'ipotesi in cui la presa in consegna del Compendio dall'attuale detentore dovesse comportare maggiori costi rispetto a quelli ipotizzati.

Eventuali beni strumentali non rispondenti alle normative attualmente vigenti, ove compresi in inventario, verranno considerati oggetto del contratto unicamente quali beni "da rottamare", con esclusione di qualunque responsabilità della Procedura per l'ipotesi di utilizzo degli stessi da parte del cessionario. In particolare, per gli eventuali beni non conformi alle normative sulla sicurezza, privi di marchio CE, è fatto obbligo all'aggiudicatario di procedere, a propria esclusiva cura, onere e rischio, alla loro messa a norma ovvero, nel caso in cui ciò non

risulti possibile, al loro smaltimento nelle forme di legge. Gli oneri connessi all'eventuale necessità di adeguamento di macchinari e impianti alle normative di legge resteranno a carico dell'aggiudicatario. È esclusa ogni garanzia relativa al buon funzionamento dei beni oggetto della cessione.

I crediti e i debiti riferibili all'esercizio dell'azienda da parte società in Liquidazione Giudiziale, ovvero dell'attuale affittuaria, resteranno di loro spettanza esclusiva, con esclusione della responsabilità del cessionario ai sensi dell'art. 214, comma 3, CCII, fatto salvo quanto previsto in relazione all'eventuale pagamento del prezzo tramite accollo

L'aggiudicatario accetta l'esonero di ogni responsabilità della Liquidazione Giudiziale, del Curatore e del notaio che stipulerà l'atto di cessione in relazione agli adempimenti necessari alla volturazione, in suo favore, di licenze, autorizzazioni e contratti. Tali adempimenti si intendono ad esclusivo onere dell'aggiudicatario, che vi provvederà avvalendosi di professionisti di propria fiducia, con rinuncia a qualsivoglia richiesta e/o pretesa nei confronti della Liquidazione Giudiziale, del Curatore e del notaio circa l'esito delle pratiche di volturazione.

L'aggiudicatario rinuncia, per la stessa formulazione dell'offerta irrevocabile di acquisto, a far valere in futuro nei confronti della Procedura qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta o contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza e sussistenza dei beni oggetto della vendita. La Procedura è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi. L'aggiudicatario esonera il Curatore da qualsiasi responsabilità per danni che si possano provocare all'interno degli immobili in uso, sia a beni sia a terzi.

SOPRALLUOGHI E VIRTUAL DATA ROOM

Le descrizioni di cui sopra sono fornite a fini puramente informativi. Gli interessati potranno prendere visione del Compendio previo appuntamento da concordare con il Curatore, da richiedere con congruo anticipo all'indirizzo PEC lg328.2025torino@pecliquidazionigiudiziali.it; il sopralluogo avverrà sotto la vigilanza del Curatore o di un suo delegato, cosicché le offerte presentate abbiano in tali verifiche il proprio fondamento valutativo, con esonero del Curatore e di Gobid da ogni responsabilità al riguardo.

La Procedura si occuperà di predisporre e gestire una *Virtual Data Room* finalizzata a caricare documenti riservati inerenti al Compendio. La *Data Room* consente l'accesso a documentazione aggiuntiva rispetto a quella pubblicata sul portale www.gobidreal.it ai soggetti interessati all'acquisto del Compendio. Tale accesso sarà consentito esclusivamente previa sottoscrizione di un patto di non divulgazione, da inviarsi sottoscritto e corredato dei documenti richiesti tramite PEC agli indirizzi: lg328.2025torino@pecliquidazionigiudiziali.it e/o gobidreal@pec.it.

La richiesta di accesso dovrà indicare:

(i) il codice dell'asta di interesse;

(ii) il soggetto che chiede l'accesso, con allegato il relativo documento di riconoscimento in corso di validità oppure visura camerale della società non anteriore a 3 mesi;

(iii) l'accordo di non divulgazione e la relativa richiesta di autorizzazione, sottoscritti in ogni pagina e firmati in calce;

(iv) il proprio indirizzo di posta elettronica ordinaria, al quale verrà trasmessa l'autorizzazione scritta per l'accesso alla documentazione.

PUBBLICITÀ

La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

(i) il presente Disciplinare sarà pubblicato, almeno 45 giorni prima del termine delle operazioni di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti www.gobidreal.it e www.gobid.it;

(ii) prima del completamento delle operazioni di vendita, il Curatore provvederà a dare notizia mediante notificazione di un estratto del presente Disciplinare a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, ovvero titolari di una causa legittima di prelazione.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare Gobid International Auction Group S.r.l. al numero 02.86882269. Copia integrale del presente Disciplinare sarà disponibile presso lo studio del Curatore e pubblicata integralmente sul sito internet www.gobidreal.it.

DISPOSIZIONI FINALI

La cessione avverrà con "clausola degli effetti tipici correlati alle vendite giudiziarie".

La gara e la ricezione di eventuali offerte non comportano per la Procedura alcun obbligo di stipula dell'atto nei confronti degli offerenti e per costoro non determineranno alcun affidamento, né diritti, né risarcimento danni, né pretese contrarie a previsioni di legge inderogabili, costituendo il presente Disciplinare un mero invito ad offrire e non un'offerta al pubblico *ex* art. 1336 c.c.

Nella presente procedura di scelta del contraente, avente natura coattiva a tutti gli effetti, trovano integrale applicazione le disposizioni di cui agli artt. 214, 215, 216 e 217 CCII. Per quanto non espressamente previsto nel presente Disciplinare si rinvia alle norme del codice di procedura civile in tema di vendita giudiziaria, in quanto compatibili.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di:

(i) prorogare, anche in corso d'asta, il termine di scadenza dell'esperimento di vendita;

(ii) accettare pagamenti pervenuti oltre il termine indicato nel presente Disciplinare e, comunque, non oltre 10 giorni lavorativi;

(iii) sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento; nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti, né dalla Procedura né da Gobid.

Qualora le disposizioni contenute nelle condizioni generali di vendita pubblicate sulla piattaforma e quelle contenute nel presente Disciplinare siano in reciproco conflitto, prevale quanto stabilito nel presente Disciplinare. Qualora una o più clausole del presente Disciplinare siano dichiarate o siano da considerarsi invalide o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

Gobid agisce in qualità di mera intermediaria, fornendo una piattaforma che offre ai propri utenti la possibilità di presentare offerte per le aste pubblicate; essa non ha il possesso dei beni messi in vendita, non ne trasferisce la proprietà dalla Procedura all'acquirente, non è responsabile del contenuto di quanto pubblicato sul portale – essendo le informazioni e le immagini meramente rappresentative e indicative, e sempre consigliato il sopralluogo – e non è coinvolta nella compravendita, che si conclude direttamente tra l'acquirente e gli organi della Procedura.

I dati personali comunicati dagli offerenti saranno trattati nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679.

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

Torino, 30 ottobre 2026

Il Curatore

avv. Michele Palladino

Signed with NamirialSign

MICHELE PALLADINO
30/10/2026 14:07:07 UTC+0100