

**TRIBUNALE DI TORINO****Fallimento n. 6/2023 R. Fall.****Giudice Delegato: Dott. Stefano Miglietta****Curatore fallimentare: Dott. Filiberto Ferrari Loranzi****AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto, Dott. Filiberto Ferrari Loranzi, quale curatore fallimentare della procedura in epigrafe

**PREMESSO**

che il G.D. ha autorizzato ad effettuare la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva del fallimento 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](http://www.gobidreal.it)).

**RENDE NOTO**

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe, 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](http://www.gobidreal.it)

**Asta n.25515.1****Lotto 1 - Locale commerciale a Susa (TO) - LOTTO 1A**

Locale commerciale a Susa (TO), Via Roma 19/27 - LOTTO 1A

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Susa al Foglio 6:

Particella 22 - Sub. 18

Edificio a destinazione mista sito nel centro di Susa, con accesso diretto da via Roma arteria centrale pedonale con limitazioni al traffico veicolare, caratterizzata da elevata densità commerciale.

I negozi ed i magazzini al piano terreno, oggetto di recenti interventi edilizi ed impiantistici, sono risultati caratterizzati da un discreto livello di finitura e possiedono dotazioni impiantistiche adeguate alla destinazione di utilizzo, con:

- altezze utili variabili da cm 260 a cm 300 circa;
- pavimenti in piastrelle di gres porcellanato;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- controsoffitti in pannelli fonoassorbenti;
- servizi igienici in parte interni, in parte accessibili dall'esterno;
- impianti idrico ed igienico-sanitario;

- impianto elettrico per forza motrice ed illuminazione;
- impianto di riscaldamento autonomo ad aria.

Si fa presente che il sub. 18 è oggetto di contratto di locazione della durata di anni 6+6 con termine al 14 giugno 2027 ad un canone pattuito di € 12.000,00 euro/anno.

Si prega inoltre di notare che l'attuale conduttore del sub.18 con scrittura privata con il fallimento ha convenuto quanto segue:

- di mantenere il diritto di prelazione in favore della società conduttrice per il caso di cessione dell'immobile nell'ambito della procedura competitiva fallimentare che verrà indetta dal Curatore, da esercitarsi entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione definitiva dell'immobile;
- nel caso di mancato esercizio del diritto di prelazione, la risoluzione consensuale del contratto, fermo restando l'obbligo di corrispondere un'indennità di occupazione pari al canone di locazione. In tal caso, la parte conduttrice provvederà a liberare l'immobile entro il 31 ottobre (qualora il trasferimento avvenga tra il 1° marzo ed il 30 settembre dei futuri anni in cui verrà esperita la procedura competitiva) ovvero entro 30 giorni da richiesta scritta del Curatore (qualora il trasferimento avvenga tra il 1° ottobre e il 28 febbraio dei futuri anni in cui verrà esperita la procedura competitiva).

Prezzo Base: € 220.000,00 (euro duecentoventimila/00) oltre oneri se dovuti

Cauzione: € 22.000,00

Rilancio minimo: € 1.000,00

Asta n.25515.2

**Lotto 2 - Locali commerciali ed appartamenti a Susa (TO) - LOTTO 1B**

Locali commerciali ed appartamenti a Susa (TO), Via Roma 19/27 - LOTTO 1B

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Susa al Foglio 6:

Particella 22 - Sub. 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 19

Particella 21 - sub. 14 - 20

Edificio a destinazione mista sito nel centro di Susa, con accesso diretto da via Roma arteria centrale pedonale con limitazioni al traffico veicolare, caratterizzata da elevata densità commerciale.

Le unità immobiliari del piano superiore, poste a diverse quote di pavimento, affacciano solo in parte sulla Via Roma ed hanno accesso da una scala scoperta ubicata nel cortile accessibile dalla predetta pubblica via, che conduce ad un ballatoio con affaccio sullo stesso cortile dal quale hanno accesso i vari locali; questi ultimi sono risultati parzialmente interessati (totalmente e/o in parte) da lavori di demolizione dei tramezzi interni e, in alcuni casi, di rifacimento della copertura: il tutto dichiarato finalizzato ad un futuro utilizzo di natura abitativa.

Sub. 14/21/20/22 - Negozio composto da un locale vendita, un locale vendita con magazzino, deposito, ripostiglio, altro ripostiglio esterno e servizio igienico esterno, con superficie catastale di mq 225

Sub. 19 - Piccolo magazzino con superficie catastale mq 9

Sub. 12 - Unità abitativa avente accesso da ballatoio comune, composta da disimpegno, tre camere, ripostiglio e bagno, con superficie catastale di mq 93.

Sub. 15 - Unità abitativa avente accesso da ballatoio comune, composta da corridoio, due camere e cucina, con superficie catastale di mq 84.

Sub. 16 - Unità abitativa avente accesso da ballatoio comune, composta da corridoio e tre camere, con superficie catastale di mq 73.

Sub. 17 - Unità abitativa avente accesso da ballatoio comune, composta da due camere e bagno esterno, con superficie catastale di mq 58.

Sub. 13 - Unità immobiliare composta da due locali deposito affiancati aventi accesso da ballatoio comune, con superficie catastale di mq 120.

Sub. 14 - Unità immobiliare avente accesso da ballatoio comune, composta da due magazzini, due depositi e locale sottotetto, con superficie catastale di mq 331

**Prezzo Base: € 160.000,00 (euro centosessantamila/00) oltre oneri se dovuti**

**Cauzione: € 16.000,00**

**Rilancio minimo: € 1.000,00**

**Asta n.25515.3**

**Lotto 3 - Appartamento e cantina a Susa (TO) - LOTTO 2**

Appartamento e cantina a Susa (TO), Via Roma 17 - LOTTO 2

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Susa al Foglio 6:

Particella 119 -Sub. 4 - Categoria A/4 - Classe 2 - Consistenza 6 vani - R.C. € 371,85

L'appartamento in oggetto fa parte di un edificio sito nel centro di Susa, con acceso diretto da via Roma arteria centrale pedonale con limitazioni al traffico veicolare, caratterizzata da elevata densità commerciale.

L'appartamento si sviluppa al secondo e terzo piano ed ha accesso dall'androne comune ed internamente è suddiviso come segue:

- al piano secondo da ingresso su soggiorno, cucina, bagno e piccolo balcone;
- al piano terzo sottotetto da disimpegno, due camere e bagno,
- cantina pertinenziale al piano interrato.

**I locali sottotetto sono gravati da vincolo di pertinenza esclusiva dell'alloggio sottostante.**

**Prezzo Base: € 37.000,00 (euro trentasettemila/00) oltre oneri se dovuti**

**Cauzione: € 3.700,00**

**Rilancio minimo: € 1.000,00**

**Asta n. 23930.5**

**Lotto 5 - Appartamento e cantina a Gravere (TO) - LOTTO 4**

Appartamento e cantina a Gravere (TO), Borgata Arnodera - Via Castello 4 - LOTTO 4

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Susa al Foglio 9:

Particella 120 - Sub. 9 - Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4 vani - R.C. € 194,19

Particella 120 - Sub. 10 - Categoria C/2 - Classe 1 - Consistenza 4 mq - R.C. € 7,23

Particella 120 - Sub. 1 - Categoria C/2 - Classe 1 - Consistenza 2,5 vani - R.C. € 102,00

Particella 1537 - Categoria F/1 - Superficie 15 mq

Particella 1538 - Categoria F/1 - Superficie 50 mq - QUOTA 384/1000

L'unità immobiliare è ubicata in una zona **extraurbana** del comune di Gravere, più precisamente è dislocata nella borgata Arnodera, distante circa 2 dal capoluogo e circa 3 km dal centro di Susa, fa parte di un fabbricato realizzato nella prima metà degli anni Ottanta che si sviluppa su livelli sfalsati, in adeguamento al dislivello della Via Castello dalla quale ha accesso.

La porzione verso nord è articolata su un piano seminterrato adibito a tavernetta con accesso indipendente dalla strada (lotto 4) tre piani di civile abitazione di cui l'ultimo collegato al sottotetto ad uso abitativo.

La parte di fabbricato verso sud è invece composta da un piano interrato e due piani abitativi, con ulteriore sottotetto. Entrambe le porzioni di sottotetto sono collegate internamente da scale private con le unità sottostanti e risultano pertanto parte delle unità abitative degli ultimi piani.

L'appartamento è sito al piano rialzato con accesso da scala esterna, ed è composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno con ripostiglio, pianerottolo e balcone, con superficie catastale di metri quadrati 80 e locale cantina al piano interrato.

Al piano seminterrato è presente una tavernetta con angolo cottura, bagno, scala interna, ripostiglio e due disimpegni, oltre a piccola corte esclusiva di 15 mq.

**Si fa presente che la particella 1537 è gravata dal diritto spettante ai proprietari delle entità immobiliari censite in Catasto Fabbricati al Foglio 9, particella numero 120 subalterni 3, 4, 5 e 6 di accedere per eventuali interventi necessari e/o da effettuarsi ai contatori del gas.**

**Prezzo Base: € 36.000,00 (euro trentaseimila/00) oltre oneri se dovuti**

**Cauzione: € 3.600,00**

**Rilancio minimo: € 1.000,00**

Si precisa che i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto depositata in cancelleria e pubblicata sul sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), che deve essere consultata per l'esatta individuazione dei beni, per la situazione di fatto e di diritto degli stessi, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica dei medesimi.

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 vendita avrà luogo alle condizioni di seguito indicate:

#### **DURATA DELLA GARA**

La vendita avrà durata di almeno 30 giorni computati a partire dalla data di pubblicazione del relativo avviso di vendita.

Si aprirà il giorno **17/02/2025 ore 15:00** e terminerà il giorno **19/03/2025 ore 15:00, 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](http://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](http://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. Eventuali procure o deleghe potranno essere prese in considerazione previa autorizzazione del Mandante.

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.

Ove indicato nelle condizioni specifiche di vendita il versamento del deposito potrà essere effettuato on line tramite carta di credito.

L'utente è tenuto a specificare il numero di asta per la quale si è intenzionati a partecipare ed inviare contestualmente copia contabile del bonifico effettuato all'indirizzo [gobidreal@pec.it](mailto:gobidreal@pec.it)

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](mailto:gobidreal@pec.it)

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 una PERSONA GIURIDICA:

- visura camerale aggiornata 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, 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

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

Gobid International Auction Group Srl  
Capitale Sociale €500.000

**Sede Legale**  
Via P.O. Vigliani, 19 - 20148 Milano (MI) Italia  
Partita Iva 09441470961 - Codice Univoco J6URRTW

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

[info@gobidgroup.com](mailto:info@gobidgroup.com)  
[www.gobidgroup.com](http://www.gobidgroup.com)  
T +39 02 8688 2269

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](http://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](http://www.gobidreal.it), secondo le modalità pubblicate sulla piattaforma stessa.

### AGGIUDICAZIONE

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

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

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

Terminata la gara, salvo presentazione di offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di cui all'art.107 comma 4° L.F., si procederà con l'aggiudicazione definitiva.

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 la somma versata a titolo di cauzione sarà trattenuta fino al perfezionamento della vendita con il trasferimento di proprietà da realizzare mediante rogito notarile, secondo le modalità e le tempistiche stabilite dagli Organi della Procedura.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire sul conto corrente indicato dalla procedura entro il termine non superiore a 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare le somme (oneri fiscali e non, imposte di legge) in c/spese per il pagamento delle spese relative alla vendita.

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

### **TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI**

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto di Notaio designato dalla Curatela 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, e/o sequestri, così come le spese relative a qualsiasi altro gravame, saranno cancellate a cura e spese della parte acquirente.

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 la parte è tenuta a versarla nei termini previsti per il pagamento del prezzo di aggiudicazione.

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

### PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

### DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)

A carico dell'acquirente saranno applicati diritti d'asta (Buyer's Premium), oltre IVA, spettanti alla casa d'aste Gobid International Auction Group s.r.l., calcolati sul prezzo finale di aggiudicazione nella maniera seguente:

#### BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI

Da - a	€ 0,00	€ 500.000,00	4%
--------	--------	--------------	----

AV\_IMM\_A\_F\_0

Da - a	€ 500.001,00	€ 1.000.000,00	3%
Oltre	€ 1.000.001,00		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 pubblicata almeno 30 giorni prima dell'inizio delle operazioni di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it).

Prima dell'inizio delle operazioni di vendita il curatore provvederà a dare notizia mediante notificazione dell'avviso di vendita a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, ovvero titolari di una causa legittima di prelazione.

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
- pubblicata integralmente sul sito internet [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it).

TOALINO 3/11/2013

Il Curatore

