

DOTT. LUCA POMA
COMMERCIALISTA
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Corso Vittorio Emanuele II n. 90 - 10121 Torino
Tel. 011/5681819
e mail procedure@studiopoma.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Fallimenti

* * *

Fallimento n. 117/2022

Giudice Delegato: Dott. Stefano Miglietta

Curatore: Dott. Luca Poma

* * *

BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il presente documento (in seguito "**Bando di Vendita**") ha la finalità di disciplinare le modalità di svolgimento della procedura di vendita dei beni immobili *infra* descritti, ai sensi dell'art. 107, 1° comma, l. fall. (in seguito "**Procedura di Vendita**"), giusta autorizzazione del Comitato dei Creditori e del Giudice Delegato.

1. PREMESSE.

1.1 Con sentenza in data 22.06.2022, il Tribunale di Torino dichiarava il fallimento n. 117/2022 ("**Fallimento**" o la "**Procedura**").

1.2 Il Fallimento è proprietario degli immobili qui di seguito sommariamente descritti:

LOTTO UNICO

Il presente lotto di vendita è costituito dal diritto di piena proprietà nel Comune di Beinasco (TO) - Via Aosta numero 16/A, più precisamente:

1. Porzione di fabbricato composta da capannone ad uso industriale con uffici e terreno pertinenziale in unico corpo, articolata in:

1.1) locale produttivo suddiviso con compartimentazioni realizzati tramite apposizione di manufatti mobili, sala presentazioni/esposizioni e galleria di accesso/esposizione, oltre a locali soppalcati;

1.2) avancorpo uffici e servizi elevato a due piani fuori terra oltre piano

seminterrato, racchiudente:

- al piano terreno (primo fuori terra): sala d'attesa, uffici e servizi igienici;
- al piano primo (secondo fuori terra): uffici e servizi igienici;
- al piano seminterrato: locali adibiti a uffici, CED e servizi igienici, locale centrale termica e cantina;

1.3) locali tecnici al piano interrato.

2. Tre porzioni di terreno di pertinenza fronteggianti l'intero fabbricato e costituenti in massima parte sedime stradale.

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Beinasco con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 1, particella numero 100

- subalterno 7 (già subalterno 2), via Aosta n. 16 [in loco: 16/A], piani S1-T-1, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 5, superficie catastale totale metri quadrati 140, rendita euro 1.639,75, in forza di Variazione della destinazione da residenza ad ufficio del 5 dicembre 2011 Pratica n. TO0799682 (numero 281993.1/2011)

- subalterno 8 (già subalterno 6), via Aosta n. 16 [in loco: 16/A], piani S1-T-1, categoria D/7, rendita euro 22.950,00, in forza di Ampliamento del 6 dicembre 2011 Pratica numero TO0799724 (numero 282270.1/2011) e successiva Variazione nel classamento del 22 ottobre 2012 Pratica numero TO0516451 (n. 66053.1/2012)

Foglio 1

- particella numero 217, via Aosta n. 16, piano T, categoria F/1 (area urbana), metri quadrati 565, senza reddito, in forza di Costituzione del 24 settembre 2008 Pratica numero TO0604896 (numero 10564.1/2008)

- particella numero 218, via Aosta n. 16, piano T, categoria F/1 (area urbana), metri quadrati 332, senza reddito, in forza di Costituzione del 24 settembre 2008 Pratica numero TO0604852

(numero 10561.1/2008)

- particella numero 220, via Aosta n. 16, piano T, categoria F/1 (area urbana), metri quadrati 51, senza reddito, in forza di Costituzione del 24 settembre 2008 Pratica numero TO0604882 (numero 10562.1/2008)

e sono intestate a Oikos Immobiliare s.r.l. sede in Torino, codice fiscale 06215620011, proprietaria per 1/1 a seguito di voltura del titolo di provenienza infra indicato.

Le tre aree urbane sopra indicate sono altresì individuate al Catasto Terreni con i medesimi identificativi e la medesima superficie.

- 1.3** La natura del trasferimento esclude che la stessa possa essere impugnata per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

2. PRECISAZIONI CONSISTENZA IMMOBILE

Nel compendio produttivo adiacente in data 12 dicembre 2021, era divampato un incendio che aveva coinvolto anche una parte dei locali in capo alla società Oikos s.r.l. in bonis. Tale evento aveva comportato la comparsa di apprezzabili danni ai locali interessati (di fatto confinanti, sia produttivi che direzionali).

3. OGGETTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA, MODALITÀ E CONDIZIONI DI VENDITA.

- 3.1** Oggetto della Procedura di Vendita sono gli immobili come sopra descritti.
- 3.2** Per una più precisa individuazione del lotto e l'indicazione delle coerenze, dei titoli di provenienza e delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio, nonché con riferimento alla verifica della sussistenza dei requisiti di regolarità edilizia ed urbanistica, conformità catastale, regolarità

ambientale etc., si rinvia espressamente alla perizia, parte integrante del presente avviso di vendita, redatta dal perito del Fallimento (**Allegato 1**).

3.3 Resta fermo che il Fallimento e/o il Curatore e/o il perito e/o loro consulenti e/o ausiliari e/o il Notaio Designato (come *infra* definito) non potranno in alcun modo essere ritenuti responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni riportate nelle predette perizie e/o nei relativi allegati e/o nel Bando di Vendita e suoi allegati e/o nella ulteriore documentazione eventualmente fornita.

3.4 Si precisa che restano a carico dell'aggiudicatario gli oneri che dovrà intraprendere per rimuovere le opere edilizie ed impiantistiche eseguite in difformità dai progetti assentiti da titolo abilitativo edilizio oltretché per ripristinare le porzioni di pavimento non a filo (per presenza di fosse ove sono attualmente ubicati i plateau).

4. PREZZO.

4.1 Il prezzo base ai fini dell'offerta di cui al successivo **punto 5** (di seguito "**Prezzo Vendita Base**") è pari a:

LOTTO UNICO	PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA
1	500.000,00	500.000,00

4.2 Il prezzo per l'acquisto del Lotto sarà quello che risulterà all'esito ed esaurite le operazioni di vendita (in seguito "**Prezzo di Vendita**").

4.3 Sono altresì a carico dell'acquirente tutti gli oneri connessi alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tasse ed oneri di legge, imposte, spese del Notaio Designato **Dott.ssa Caterina Bima con studio in Torino - C.so Duca degli Abruzzi n. 16**, cancellazioni iscrizioni e trascrizioni, imposte di registro, ecc. (in seguito "**Oneri Vendita**").

4.4 Il saldo prezzo di vendita dovrà essere versato entro **60 giorni** dall'aggiudicazione.

4.5 Come anzidetto parte dei locali sono stati danneggiati da un incendio

avvenuto nel capannone di un soggetto terzo confinante, per tali unità immobiliari la stima di cui infra è stata eseguita considerando le predette unità danneggiate.

- 4.6** L'atto di trasferimento avverrà tramite stipula di atto notarile presso il Notaio della curatela con onere, anche in questo caso, a carico dell'aggiudicatario.

5. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

- 5.1** L'offerta, che dovrà avere tutti i requisiti indicati nel presente Bando di Vendita (in seguito, "**Offerta**"), dovrà essere presentata entro e non oltre il termine perentorio del **giorno 21.10.2026, ore 13:00**, presso lo Studio del Curatore Dott. Luca Poma, in Torino, Corso Vittorio Emanuele II n. 90. Si precisa che le Offerte potranno essere presentate solamente in orario ufficio in giorni feriali (escluso il sabato).
- 5.2** L'Offerta dovrà essere contenuta in un unico plico chiuso e sigillato, con timbro e firma dell'offerente sui lembi di chiusura. Tale plico dovrà recare, all'esterno solamente la seguente dicitura: "*Offerta Fall. n. 117/2022-Lotto Unico*".
- 5.3** Non verranno in alcun modo presi in considerazione i plichi pervenuti dopo la scadenza del predetto termine perentorio anche se spediti prima della scadenza di tale termine. I plichi pervenuti in ritardo non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati.

6. MODALITÀ DI INDIVIDUAZIONE DEL POSSIBILE ACQUIRENTE.

- 6.1** L'apertura delle buste contenenti le Offerte avanti al Curatore e dei suoi eventuali consulenti, nonché dei soggetti che hanno depositato Offerte, è fissata per il **giorno 22.10.2026, ore 11:00** (in seguito "**Data Esame Offerte**").
- 6.2** Alla Data Esame Offerte il Curatore (e/o un soggetto dallo stesso delegato), valuterà l'ammissibilità delle offerte pervenute ai sensi del presente Bando di Vendita, escludendo quelle che non risultino rispettare i requisiti ivi indicati. Le decisioni del Curatore e/o del suo delegato in merito all'ammissibilità o meno delle Offerte sono insindacabili da parte degli offerenti e/o di qualsivoglia terzo.
- 6.3** Nel caso di deposito di un'unica Offerta ammissibile per un prezzo uguale al Prezzo Offerta Minima, verrà individuato come acquirente il soggetto

che abbia depositato tale Offerta ammissibile.

- 6.4** Nel caso in cui siano state depositate più offerte ammissibili, si procederà immediatamente ad una gara (in seguito "**Gara**") dinanzi al Curatore e/o del suo delegato ed eventualmente dei suoi consulenti oltre che dei soggetti partecipanti alla stessa. Le decisioni del Curatore e/o del suo delegato e/o degli Organi della Procedura sono insindacabili da parte degli offerenti e/o di qualsivoglia terzo.
- 6.5** La Gara avrà come base il prezzo più alto contenuto nelle Offerte ammissibili pervenute (in seguito "**Prezzo Base Gara**").
- 6.6** La Gara avverrà con le seguenti modalità:
- (i) la Gara si terrà con offerte in aumento minime stabilite dal Curatore in sede d'asta;
 - (ii) tempo massimo per effettuare il rilancio: 1 minuto calcolato su *timer* decorrente dall'apertura Gara per il primo rilancio e dall'ultimo rilancio per i rilanci successivi;
 - (iii) nel caso in cui, in sede di Gara, nessuno dei partecipanti presenti offerta in aumento, verrà individuato come acquirente il soggetto che aveva formulato il Prezzo Base Gara o nel caso di offerte di pari importo quella pervenuta per prima;

Delle operazioni di cui al presente **punto 6** verrà redatto verbale. Il soggetto individuato come acquirente ai sensi del precedente **punto 6.3.** oppure ai sensi del presente **punto 6.6.** di seguito viene definito "**Acquirente Individuato**".

- 6.7** Resta impregiudicata la facoltà del Curatore prevista dall'art. 107, comma 4°, l. fall. di sospendere la vendita ove pervenga presso lo studio del Curatore entro il decimo giorno successivo alla Data Esame Offerte offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto dall'Acquirente Individuato (in seguito "**Offerta Migliorativa**"), cauzionata con assegni circolari non trasferibili emessi da istituto di credito italiano ed intestati a "*Fall. N. 117/2022*" per almeno il **10%** del prezzo offerto nell'Offerta Migliorativa e presentata presso lo studio del Curatore.
- 6.8** In ipotesi di Offerta Migliorativa ammissibile (vale a dire conforme a tutte le condizioni del Bando di Vendita e cauzionata per un importo pari al **10%** del nuovo prezzo offerto nell'Offerta Migliorativa), sarà fissata dal Curatore una gara finale (in seguito "**Gara Finale**"), aperta a tutti i partecipanti alla gara iniziale e volta ad individuare l'acquirente definitivo

(in seguito "**Acquirente Definitivo**"). La data e l'ora della Gara Finale saranno comunicati all'Acquirente Individuato ed al soggetto che ha presentato l'Offerta Migliorativa. Chiunque può partecipare alla Gara Finale, ma tutti i partecipanti (anche l'Acquirente Individuato) dovranno presentare e/o integrare la cauzione (con il deposito presso il Curatore della cauzione entro le ore 12.30 del giorno antecedente la Gara Finale).

- 6.9** Esaurite le operazioni di vendita di cui ai punti che precedono, il Curatore Informerà il Giudice Delegato dell'esito della vendita ed il soggetto individuato come Acquirente Individuato o Acquirente Definitivo ai sensi dei precedenti punti, secondo il disposto di cui all'art. 107 l. fall.;
- 6.10** È diritto del Curatore individuare (in ogni fase della Procedura di Vendita e per qualsiasi lotto) un Acquirente Individuato e/o Acquirente Definitivo principale (in seguito "**Acquirente Principale**") e uno subordinato (in seguito "**Acquirente Subordinato**") a cui cedere gli Immobili in caso di inadempimento del primo ad uno o più degli obblighi previsti a suo carico nel Bando di Vendita e nei relativi allegati.
- 6.11** Resta in ogni caso impregiudicato il diritto del Fallimento di eventualmente sospendere la vendita e/o il presente Bando di Vendita e/o comunque la Procedura di Vendita in qualsiasi momento (anche, ma non solo, ai sensi dell'art. 108 l. fall.). Il tutto senza alcun diritto al risarcimento di danni e/o indennizzi a qualsivoglia soggetto che abbia anche partecipato alla Procedura di Vendita e/o che si sia reso aggiudicatario anche in via definitiva.
- 6.12** Al termine delle operazioni di vendita le cauzioni versate dagli offerenti non prescelti e non inadempienti verranno restituite. La cauzione versata dall'offerente prescelto verrà trattenuta dalla Procedura ed imputata in conto prezzo in caso di definitiva stipula del definitivo Contratto di Compravendita.

7. REQUISITI DELL'OFFERTA.

- 7.1** Sono legittimati a presentare l'Offerta coloro che presentino i seguenti requisiti soggettivi:
- (i)** persone fisiche, italiane od estere, enti, società o comunque soggetti, italiani od esteri, muniti di personalità giuridica secondo la legislazione del Paese di appartenenza; e
 - (ii)** soggetti che non si trovino, alla data di presentazione dell'Offerta,

in stato di liquidazione o sottoposti a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività;

7.2 L'Offerta a pena di inammissibilità, deve avere i seguenti requisiti e contenere i seguenti elementi:

- (a)** se offerente è persona fisica dovranno essere indicati nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile (se l'offerente è coniugato dovrà autocertificare il regime patrimoniale e se dovesse trattarsi di comunione legale, dovrà indicare i corrispondenti dati del coniuge), residenza e recapito telefonico e numero di *fax* dell'offerente da utilizzarsi per le comunicazioni del Curatore; alla stessa dovrà essere allegata copia della carta d'identità o altro documento di riconoscimento in corso di validità; se l'offerente è persona giuridica dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza del sottoscrittore (allegando anche copia di un documento di riconoscimento di quest'ultimo) e dovranno essere indicati ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione nel registro delle imprese (se la società ne sia provvista), codice fiscale, recapito telefonico e numero di *fax* ed indirizzo PEC da utilizzarsi per le comunicazioni del Curatore; dovrà essere allegata visura camerale;
- (b)** vedere indicato il prezzo offerto, che **non potrà essere inferiore al Prezzo Offerta Minima**;
- (c)** contenere l'espressa dichiarazione di impegno irrevocabile all'acquisto dell'Immobile avente validità sino almeno 120 giorni successivi alla Data Esame Offerte di cui al precedente **punto 6.1**;
- (d)** vedere allegati, a titolo di cauzione, assegni circolari non trasferibili emessi da Istituto di credito italiano ed intestati al "*Fall. N. 117/2022*" per almeno il 10% del prezzo offerto per l'acquisto del Lotto o mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al fallimento n. 117/2022 IBAN IT39U0853001000000000261114, il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

Resta inteso che le cauzioni potranno essere immediatamente incassate dal Fallimento;

7.3 L'Offerta non può essere proposta per persona da nominare.

7.4 L'Offerta non può essere sottoposta a condizioni.

8. DEPOSITO DELL' OFFERTA PRESSO LO STUDIO DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

All'offerta allegare:

- 1.** marca da bollo da €. 16,00
- 2.** assegno circolare NON TRASFERIBILE – intestato al fallimento n. 117/2022 - pari al 10% del prezzo offerto o copia del bonifico.
- 3.** per le persone fisiche: copia della carta di identità e del tesserino del codice fiscale;
- 4.** dichiarazione di Stato civile;
- 5.** per le persone giuridiche: copia della carta di identità del legale rappresentante e certificato camerale aggiornato o documento equivalente da cui risultino l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.

Sull'Immobile gravano le formalità pregiudizievoli (ivi incluse le iscrizioni ipotecarie) indicate nella perizia (**Allegato 1**). Le formalità verranno cancellate nelle forme ed ai sensi dell'art. 108 l. fall. dopo la stipula del Contratto di Compravendita ed a fronte dell'integrale pagamento del Prezzo di Vendita e degli Oneri di Vendita a cura e spese dell'acquirente. Con riguardo alle formalità che non potessero essere cancellate nelle forme e ai sensi dell'art. 108 l. fall., ove necessario, sarà cura dell'acquirente procedere alla cancellazione delle predette formalità nel rispetto di quanto previsto dalla legge con pagamento a proprie spese degli oneri necessari, con espressa esclusione di qualsivoglia onere, costo e/o responsabilità per il Fallimento anche per il caso in cui la cancellazione di tutte le formalità non risultasse eventualmente effettuabile.

10. CLAUSOLE GENERALI.

- 10.1** Il Bando di Vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 Codice Civile, né sollecitazione del pubblico risparmio.
- 10.2** Il Bando di Vendita ed i suoi allegati sono depositati presso lo Studio del Curatore e sono altresì pubblicati per estratto sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito *www.astalegale.net*, liberamente consultabili. Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione dei beni e/o diritti oggetto della vendita nonché del Bando di Vendita e dei suoi allegati, cui si rinvia al fine di una migliore identificazione di quanto forma oggetto di vendita e di una corretta comprensione delle modalità, patti e condizioni che regolano la vendita stessa. Sarà possibile visionare il contratto di locazione in essere su richiesta da inoltrare via email al Curatore all'indirizzo *procedure@studiopoma.com*.
- 10.3** La pubblicazione del Bando di Vendita e la ricezione delle Offerte non comportano per il Fallimento e/o per il Curatore alcun obbligo o impegno a dare corso alla vendita nei confronti degli offerenti.
- 10.4** Gli Immobili potranno essere visionati, compatibilmente con gli impegni del Curatore, nella data indicata dal Curatore, previo appuntamento da richiedere a mezzo email a *procedure@studiopoma.com* (nella comunicazione dovrà essere indicato un recapito telefonico del richiedente). In ogni caso, non verranno prese in considerazione richieste di visione dell'Immobile pervenute oltre il termine di 7 giorni prima dalla Data Esame Offerte di cui al **punto 6.1**.
- 10.5** Il Fallimento potrà valutare di fornire ulteriori informazioni e/o chiarimenti secondo le eventuali modalità e le tempistiche decise dal Fallimento, ma senza alcun obbligo da parte del Fallimento, fermo restando che i soggetti interessati accettano incondizionatamente di partecipare alla Procedura di Vendita sulla base dei documenti costituiti dal Bando di Vendita e suoi allegati.
- 10.6** Le scelte operate dal Curatore o dai suoi delegati ai sensi del Bando di vendita (con le debite autorizzazioni degli Organi della Procedura, ove dovute) saranno insindacabili da parte degli offerenti e/o acquirenti designati, i quali con la presentazione dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Offerta Migliorativa) accettano integralmente il Bando di vendita e tutte le sue previsioni.
- 10.7** Il Bando di Vendita ed i suoi allegati, cui si rinvia al fine di una miglior

comprensione delle modalità, patti e condizioni che la regolano, saranno pubblicizzati mediante avviso da pubblicarsi 30 giorni prima della Data Esame Offerte. La pubblicità dell'avviso sarà eseguita:

- (i) sul Portale delle vendite Pubbliche (accessibile agli indirizzi www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, ww.venditepubbliche.giustizia.it, pvp.giustizia.it);
- (ii) sul sito internet: www.astalegale.net;
- (iii) per estratto sintetico sul quotidiano "La Stampa" – Edizione Nazionale.

10.8 Il Bando di Vendita ed i suoi allegati saranno notificati ai creditori iscritti sugli Immobili.

11. FORO COMPETENTE.

Il Bando di Gara e/o i suoi allegati e/o le Offerte e/o l'Offerta Migliorativa sono regolati dalla legge italiana e ogni eventuale controversia ad essi inerente è devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Torino.

12. ALLEGATI.

I seguenti allegati fanno parte integrante e sostanziale del Bando di Vendita:

- ❖ **Allegato 1:** Perizia

Torino, lì 11.09.2026

Il Curatore
Dott. Luca Poma