

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Sezione Fallimentare

Fallimento: n° 36/2015 Reg. Fall.

Giudice Delegato: dott.ssa Federica LORENZATTI

Curatore Fallimentare: dott. Carlo GOLDONI

**BANDO DI GARA PER LA VENDITA DI BENI MOBILI ED IMMOBILI
MEDIANTE LA SOLLECITAZIONE ALLA PRESENTAZIONE DI OFFERTE
MIGLIORATIVE**

Il sottoscritto dott. Carlo Goldoni, curatore del fallimento n. 36/2015, con studio in Ivrea (TO), in
Via Miniere n. 12, telefono 0125 48619, e-mail procedure@cosefisrl.it, PEC
f36.2015ivrea@pecfallimenti.it,

- visto il Programma di Liquidazione redatto in data 21.10.2016 ed approvato dal Comitato dei Creditori;
- visto il 1° supplemento al Programma di Liquidazione redatto in data 04.07.2023 ed approvato dal Comitato dei Creditori;
- visto il provvedimento di autorizzazione all'esperimento del presente tentativo di vendita dei beni mobili ed immobili di proprietà della società fallita, emesso in data 24.07.2023 dall'Ill.mo Signor Giudice Delegato, dott. Alessandro Petronzi, ai sensi dell'art. 104 *ter*, comma 9, r.d. 16.03.1942, n. 267,
- vista la Relazione di stima del valore dei beni mobili ed immobili di proprietà della società fallita, redatta dal Geom. Andrea Ferri in data 06.08.2014, ed acquisita dalla curatela alla luce delle motivazioni esposte all'interno del Programma di Liquidazione,

TENUTO CONTO CHE

in data 13.05.2025 è pervenuta un'offerta per l'acquisto del complesso immobiliare "Centro LA SERRA", e dei beni mobili ivi compresi, al prezzo di euro 70.000,

DISPONE

procedersi alla vendita, **il giorno 01.07.2025, alle ore 16:30**, presso lo studio dello scrivente Curatore, del lotto unico di seguito descritto:

LOTTO UNICO comprensivo di beni immobili e mobili

BENI IMMOBILI

Il lotto è composto dalle unità immobiliari di seguito descritte, che costituiscono una porzione del complesso immobiliare denominato "**Centro LA SERRA**", sito in Ivrea (TO), in Corso Botta n. 30, costituito da un fabbricato eretto a cinque piani fuori terra, oltre a tre interrati, con accesso, sia pedonale che carraio, dal Corso Botta, ed accessi secondari dalla Via Bertinatti e dai giardini pubblici posti nelle adiacenze di Corso Re Umberto e di Corso Botta.

L'intero immobile è considerato un edificio di particolare pregio storico e culturale, sia perché è considerato uno dei simboli del cd. periodo "Olivettiano" della città di Ivrea, e ciò grazie alle sue peculiari caratteristiche architettoniche, che rimandano evidentemente alla tastiera di una macchina da scrivere, sia per la presenza al suo interno di reperti archeologici risalenti al periodo romano, posti sotto la tutela della Sovrintendenza dei Beni Storici di Torino.

L'intero edificio comprende due sale per conferenze, circa n° 55 mini appartamenti, due sale ristorante, una piscina e box per rappresentanze di servizi, ad oggi parzialmente utilizzati.

La porzione oggetto di vendita comprende una sala conferenze/cinema e/o pluriuso, il grande atrio di ingresso con funzione polivalente e comprendente un bar ed i locali ad esso accessori (*biglietteria, soppalco, box per rappresentanze, ecc.*), oltre al diritto d'uso esclusivo di n. 1 posto auto, il tutto così distinto al Catasto dei Fabbricati.

Unità immobiliari in piena proprietà:

- 1) **unità commerciale** distribuita sui piani terreno e primo sotterraneo, collegata da scala interna, e costituita da un vano per ciascun piano, censita in Catasto Fabbricati al

- foglio 34, n. 377, sub. 181, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 7, consistenza metri quadri 21, rendita catastale euro 619,28, piani S1-T,
- 2) **unità commerciale** posta al piano primo sotterraneo, composta da un negozio con retro, censita in Catasto Fabbricati al foglio 34, n. 377, sub. 183, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 7, consistenza metri quadri 19, rendita catastale euro 560,30, piano S1,
 - 3) **unità commerciale** posta al piano primo sotterraneo, composta da un vano ad uso negozio, censita in Catasto Fabbricati al foglio 34, n. 377, sub. 182, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 7, consistenza metri quadri 10, rendita catastale euro 294,90, piano S1,
 - 4) **unità commerciale** posta al piano primo sotterraneo, composta da un vano ad uso negozio, censita in Catasto Fabbricati al foglio 34, n. 377, sub. 184, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 7, consistenza metri quadri 22, rendita catastale euro 648,77, piano S1,
 - 5) **unità commerciale** destinata a sala cinematografica, con relative pertinenze e servizi, distribuita ai piani terreno, sotterraneo primo e sotterraneo secondo, censita in Catasto Fabbricati al foglio 34, n. 377, sub. 175, zona censuaria 1, categoria D/3, rendita catastale Euro 11.500,00, piano S2-S1-T.

Unità immobiliare con diritto di uso esclusivo:

- 6) **porzione di area urbana** di mq 692, con vincolo di destinazione a posto auto, compresa nella consistenza dell'area urbana identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 34, n. 377, sub. 5, piano T.

Le porzioni immobiliari oggetto di trasferimento sono pervenute nella disponibilità della società fallita in forza dell'atto di compravendita del 15.06.2007, a rogito Notaio dott. Pierluigi Cignetti di Ivrea (TO), Rep. 201132/31069, trascritto in data 23.06.2007 ai nn. 6135/4070.

L'intero compendio immobiliare oggetto di vendita si presenta libero da formali vincoli locativi.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente bando, si rimanda integralmente alla perizia di stima allegata, redatta dal Geom. Andrea Ferri.

FORMALITA'

Sulle porzioni immobiliari iscritte al Catasto dei Fabbricati, al foglio 34, particella n. 377, sub. 175, sub. 181, sub. 182, sub. 183 e sub. 184, è stata iscritta Ipoteca volontaria, derivante da

concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio dott. Aldo Presbitero di Ivrea (TO) del 24.06.2010, rep. 37772/17229, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ivrea in data 30.06.2010 ai nn. 4994/756, a favore di Banca del Canavese – Credito Cooperativo di Vische e del Verbano Cusio Ossola – Società Cooperativa (oggi Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese S.c.).

Il lotto viene venduto libero da vincoli ed iscrizioni ipotecarie; la cancellazione delle iscrizioni pregiudizievoli sarà eseguita a seguito del perfezionamento delle operazioni di vendita, con oneri a carico dell'aggiudicatario.

ONERI PER L'AGGIUDICATARIO

Esistono parziali difformità edilizie, quali indicate nella perizia in atti, salve altre. L'aggiudicatario dovrà farsi carico di tutti gli oneri ed i costi connessi alla loro regolarizzazione, con la precisazione che l'eventuale diniego del Comune al parziale o totale mantenimento delle difformità potrà comportare la necessità di adeguare lo stato di fatto alla configurazione concessa, con costi a totale carico dell'aggiudicatario.

Ove l'aggiudicatario intenda apportare modifiche di qualunque natura all'esistente, e in particolare cambi di destinazione d'uso di tutto il lotto immobiliare o di parte di esso, dovrà preventivamente verificarne la fattibilità presso gli Uffici Comunali, esonerando la procedura da qualsiasi responsabilità in merito.

La procedura fallimentare non garantisce l'esistenza, la rispondenza alle norme di legge, il funzionamento, l'integrità e la conservazione in buono stato degli impianti a suo tempo esistenti. Per tutti gli impianti l'aggiudicatario dovrà provvedere alla verifica della rispondenza dei medesimi alle normative di sicurezza vigenti, agli eventuali adeguamenti, all'acquisizione di certificazioni di conformità, con costi a totale suo carico, esclusa qualsivoglia responsabilità per la procedura fallimentare. Al riguardo si fa espresso rinvio alla "Relazione valutativa delle dotazioni impiantistiche e di sicurezza" redatta dall'Arch. Giuseppe Peano, acclusa tra gli allegati della perizia di stima.

E' onere dell'offerente richiedere alla curatela la comunicazione aggiornata delle spese condominiali non versate, ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.c.

BENI MOBILI

come descritti nella tabella di seguito riportata:

N. prog	N. pezzi	Descrizione
1	1	Plancia con alzata
2	2	Contenitori rifiuti
3	1	Lavello con vasca
4	1	Tavolo
5	1	Cassettiera a tre cassetti
6	1	Tavolo con cassa
7	1	Tavolo
8	1	Tavolo
9	1	Vasca coibentante
10	1	Ripiano per bottiglie vino (mensole)
11	1	Presa d'aria in acciaio per porta ripostiglio
12	2	Griglie per termoconvettori
13	2	Lamiere
14	1	Produttore di ghiaccio
15	1	Lavastoviglie
16	1	Tavolo refrigerato a tre porte a due cassettiere
17	1	Tavolo refrigerato con una porta e cassettiera
18	1	Tavolo con lavello
19	1	Rubinetto a pedale doppio
20	1	Cesto lavastoviglie per bicchieri
21	2	Caldaie elettriche con attrezzature
22	1	Armadio laminato sporco - pulito
23	1	Macchina per proiezione Victoria 5 (Cinemeccanica) con impianto Dolby System con diffusori audio ed impianto
24	1	Tavolo per controllo regia - audio e luci dell'area congressi
25	1	Armadio RACH con apparecchiature
26	1	Armadio guardaroba
27	1	Tavolo scrivania colore grigio
28	5	Quadri riferiti all'autore Egidio Bonfante
29	369	Poltroncine rivestite in tessuto ignifugo
30	1	Schermo per proiezione cinematografica mt. 10x4
31	1	Tavolo rettangolare
32	8	Aspiratori per servizi igienici e camerini

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita del lotto sopra descritto verrà effettuata mediante **LA SOLLECITAZIONE ALLA PRESENTAZIONE DI OFFERTE MIGLIORATIVE** di almeno euro 5.000 rispetto all'offerta già pervenuta, con successiva gara al rialzo, alle seguenti condizioni, e con le avvertenze, gli oneri, i limiti e le modalità di seguito indicate:

- saranno ritenute valide unicamente le offerte presentate, in busta chiusa, per l'importo pari o superiore ad euro 75.000,
- non saranno ritenute valide offerte presentate per il solo compendio mobiliare o per il solo compendio immobiliare,
- la vendita del complesso immobiliare compreso nel lotto unico sopra descritto avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, a corpo e non a misura, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento alle norme e disposizioni contenute negli atti di provenienza per tutte le altre condizioni, clausole, pesi ed oneri che si intendono qui integralmente trascritti e riportati,
- i beni mobili oggetto del presente bando sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. È totalmente esclusa ogni e qualsivoglia garanzia per i vizi delle cose vendute e per il buon funzionamento delle medesime. La procedura non assicura né l'esistenza né la disponibilità di eventuali libri d'uso e di funzionamento dei singoli beni, ove non diversamente indicato,
- le caratteristiche tipologiche e le quantità risultanti dall'elenco dei beni mobili oggetto di vendita si intendono a mero titolo indicativo,
- all'atto dell'aggiudicazione, gli aggiudicatari saranno tenuti a confermare per iscritto nel verbale di aggiudicazione di aver preso direttamente visione dei beni venduti e a dichiarare di accettarli nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, rinunciando preventivamente ad ogni effetto di legge a qualsivoglia risarcimento per eventuali difformità dei medesimi quanto a qualità, stato di conservazione e quanto altro, dovendosi ritenere che il prezzo e le modalità di acquisto esonerino la procedura cedente da qualsivoglia garanzia. Conseguentemente, gli aggiudicatari saranno altresì tenuti a dichiarare nel verbale di aggiudicazione la propria rinuncia preventiva ed espressa a far valere ogni diritto alla riduzione del prezzo medesimo e/o al risarcimento dei danni e/o alla risoluzione del contratto di vendita nei confronti della procedura nel caso in cui uno o più beni oggetto di trasferimento dovessero risultare viziati o carenti di qualità,

- è fatto obbligo agli aggiudicatari, qualora emergano materiali e/o residui per i quali la legge prescrive lo smaltimento, di adeguarsi alla normativa in materia, ed inviare, a propria cura e spese, detto materiale allo smaltimento presso strutture autorizzate. Per tutti i materiali che fossero rinvenuti e per i quali la legge prescrive di documentare al venditore l'avvenuto smaltimento, gli aggiudicatari dovranno trasmettere allo scrivente Curatore tale documentazione entro 15 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita,
- la vendita dei beni mobili avviene con obbligo, a carico ed onere degli aggiudicatari, di accertamento della loro conformità alla normativa sulla sicurezza. Pertanto, nel caso di loro riutilizzazione e ripristino, detti cespiti dovranno essere, se del caso, posti in sicurezza e certificati tramite perizia, fermo restando il totale esonero della procedura cedente da qualsivoglia profilo di responsabilità; copia della perizia dovrà essere trasmessa allo scrivente Curatore entro 15 giorni dalla sua redazione,
- restano ad esclusivo carico dell'aggiudicatario le spese per le opere edili e di adeguamento degli impianti necessarie per la messa a norma degli immobili ceduti,
- i rischi di incendio, di furto, di danneggiamento a persone e cose, e di calamità per eventi naturali sono a carico degli aggiudicatari a far tempo dalla data del trasferimento in loro favore della proprietà dei beni,
- **i beni saranno visionabili previo appuntamento con lo scrivente Curatore**, da concordarsi telefonicamente al numero 0125-48619, durante l'orario d'ufficio (09.00-13.00 – 14.00-18.00), o a mezzo e-mail all'indirizzo procedure@cosetisrl.it,
- il presente bando di gara verrà pubblicato, almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it,

REGOLAMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

- Le offerte dovranno essere depositate presso lo studio dello scrivente curatore, dott. Carlo Goldoni, sito in Ivrea (TO), in Via Miniere n. 12, **entro le ore 15:30 del giorno 30.06.2025**;
- la gara sarà esperita, mediante apertura delle buste, **il giorno 01.07.2025, alle ore 16:30**, presso lo studio dello scrivente Curatore, sito in Ivrea (TO), in Via Miniere n. 12. Potranno assistere alla gara gli offerenti o i loro delegati; in caso di delega, alla stessa, sottoscritta con firma leggibile, deve essere allegata copia fotostatica di un documento d'identità valido del delegante, e deve essere esibito valido documento d'identità del delegato,

- l'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa e dovrà riportare all'esterno la dicitura **"Offerta di acquisto beni Fallimento n. 36/2015 Tribunale di Ivrea"**,
- all'interno della busta dovrà essere inserito un **assegno circolare non trasferibile** intestato a **"Fallimento n. 36/2015 Trib. Ivrea"**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Si precisa fin d'ora che non verranno prese in considerazione offerte accompagnate da cauzione costituita tramite assegno bancario. La cauzione verrà imputata per gli aggiudicatari in conto prezzo al momento del perfezionamento della vendita, e verrà restituita agli altri offerenti al termine della gara, o nel più ampio termine reso necessario dalle esigenze della procedura di vendita,
- la dichiarazione di offerta, **in regola con l'imposta di bollo da euro 16,00**, dovrà contenere i seguenti documenti ed essere formata secondo le prescrizioni di seguito indicate:
 - a. **per le persone fisiche:** la dichiarazione di offerta dovrà essere sottoscritta personalmente dall'offerente o dal procuratore speciale dell'offerente e dovrà contenere i seguenti dati: nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, partita IVA se impresa, residenza, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica e stato civile dell'offerente con indicazione, se coniugato, del relativo regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni), nonché, eventualmente, l'indicazione di ogni altro elemento utile alla valutazione della convenienza dell'offerta. All'offerta dovranno essere allegati copia della carta d'identità o di altro documento di riconoscimento e copia del tesserino del codice fiscale dell'offerente e, ove ricorra il caso, del procuratore dell'offerente,
 - b. **per le società e gli altri enti:** la dichiarazione di offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e dovrà riportare i seguenti dati: ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica, nonché, eventualmente, l'indicazione di ogni altro elemento utile ai fini della valutazione della convenienza dell'offerta. All'offerta dovranno essere allegati: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità) del legale rappresentante, copia del codice fiscale del legale rappresentante, e copia della visura camerale aggiornata e/o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri, ed i dati della società o dell'ente.

L'offerta dovrà inoltre contenere:

- la dichiarazione di accettazione di tutte le clausole, modalità e condizioni di cui al presente bando di gara,
- l'indicazione del lotto unico per il quale viene presentata l'offerta e l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore ad euro 75.000,**
- la dichiarazione di acquisto dei beni "come visti e piaciuti" e di rinuncia a qualsiasi azione od eccezione,
- l'aggiudicazione dei beni avverrà con gara informale, sulla base delle offerte di acquisto pervenute, che si intendono **irrevocabili per il termine di 120 giorni dalla data di presentazione**, pena l'acquisizione a titolo definitivo in favore della procedura della cauzione versata,
- in caso di presentazione di un'unica offerta, l'aggiudicazione del lotto unico posto in vendita sarà effettuata in via provvisoria in favore dell'unico offerente. **In caso pluralità di offerte, si procederà seduta stante all'effettuazione di una gara sull'offerta più alta. In tale caso, l'importo di ogni singolo rilancio non potrà essere inferiore ad euro 5.000 ed il tempo intercorrente tra un rilancio ed il successivo è fissato in 30 secondi.** Se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il lotto sarà provvisoriamente aggiudicato a favore del maggior offerente e, in caso di parità di offerte, all'offerente che ha presentato per primo l'offerta. Resta salvo quanto disposto dall'art. 108, r.d. 16.3.1942, n. 267, con riferimento alle ipotesi di sospensione e impedimento del perfezionamento delle operazioni di vendita,
- il prezzo di aggiudicazione, dedotto quanto già depositato a titolo di cauzione, e maggiorato delle eventuali imposte relative alla vendita (*IVA se dovuta, imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese di trascrizione ecc.*), il cui ammontare verrà comunicato all'atto dell'aggiudicazione definitiva, dovrà essere pagato dall'aggiudicatario a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "*Fallimento n. 35/2016 Trib. Ivrea*", ovvero a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, aperto presso l'Istituto bancario CR Asti S.p.A. (già Biverbanca S.p.A.), Agenzia di Ivrea, codice IBAN IT48 S060 8530 5400 0000 1000 436,
- il pagamento dovrà avvenire entro e non oltre il **settantesimo giorno** successivo alla data di aggiudicazione definitiva, e, comunque, dovrà precedere od essere contestuale alla stipula dell'atto di vendita dei beni mobili ed immobili posti in vendita, fatta salva la conclusione di accordi di pagamento in forma rateale, ai sensi dell'art. 107, comma 1, l. fall. . Ove il pagamento avvenga con bonifico bancario, l'accredito dovrà pervenire sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine sopra indicato. In difetto di quanto sopra, non si

darà corso al perfezionamento della vendita dei beni ed il Fallimento acquisirà a titolo definitivo la somma versata dall'aggiudicatario a titolo di cauzione, rimanendo comunque impregiudicata ogni altra conseguenza di legge.

OFFERTE PRESENTATE SUCCESSIVAMENTE ALL'AGGIUDICAZIONE

ASTE GIUDIZIARIE® PROVVISORIA

Qualora, successivamente all'intervenuta aggiudicazione in via provvisoria del lotto posto in vendita, ed entro il termine di dieci giorni dal deposito in Cancelleria della documentazione relativa alla procedura di vendita, come disposto dall'art. 107, comma 5, l. fall., pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo già offerto dall'aggiudicatario provvisorio, debitamente cauzionata mediante assegno circolare non trasferibile e/o bonifico bancario per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto dal nuovo offerente in aumento, e contenente impegno al rispetto di tutte le condizioni del presente bando di gara, nessuna esclusa né eccettuata, lo scrivente curatore avrà facoltà, ove ritenuto opportuno:

- di sospendere la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio, a norma dell'art. 107, comma 4, l. fall.,
- di invitare, sia l'aggiudicatario provvisorio, sia tutti coloro che nel frattempo abbiano presentato offerta irrevocabile di acquisto, a presentare, entro il termine che verrà indicato, una nuova offerta cauzionata nella misura del 10% (dieci per cento) del prezzo offerto e rispondente alle condizioni tutte del presente bando di gara, migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione provvisoria, nonché di disporre l'espletamento di una nuova gara informale avanti a sé per l'aggiudicazione definitiva dei beni, a condizioni tutte da determinarsi con successivo provvedimento.

POTERI DEL CURATORE FALLIMENTARE

Lo scrivente Curatore avrà la facoltà di:

- respingere pregiudizialmente le offerte prive di uno o più elementi di cui a punti precedenti, o di richiedere e consentire l'integrazione delle stesse, seduta stante, in conformità al presente bando di gara,

- risolvere, seduta stante, questioni che dovessero insorgere durante la gara tra la procedura ed uno o più degli offerenti, o tra gli stessi offerenti, aventi ad oggetto la gara e le sue modalità e condizioni.

La presentazione delle offerte implica l'accettazione delle facoltà di cui sopra, che si intendono insindacabili ed inappellabili.

Ivrea, lì 21 maggio 2025

Il Curatore Fallimentare

dott. Carlo Goldoni



Allegati:

- 1) Relazione di stima del 06.08.2014 – Geom. Andrea Ferri – e relativi allegati;
- 2) Verbale di Inventario dei beni della Società fallita.