

TRIBUNALE DI TORINO

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 67/09 “SRL CASTELLO DI MONTALDO in Liquidazione”

Giudice Delegato: Dott. Enrico ASTUNI

Curatore: Dott. Giovanni SCAGNELLI

ORDINANZA DI VENDITA DI RAMO D’AZIENDA

Il Giudice delegato,

- vista l’istanza di vendita presentata dal Curatore Dott. Giovanni Scagnelli,
- esaminati gli elaborati tecnici peritali degli esperti designati e già agli atti della Procedura,
- avuto il parere favorevole del Comitato dei Creditori anche per quanto riguarda la realizzazione di apposito sito Internet “Castello di Montaldo”,
- avuto il parere favorevole del Perito Estimatore,
- visti gli articoli 104 ter, 105 e 107 L.F. ,
- ritenute valide e condivisibili le ragioni indicate dal Curatore per le quali appare opportuno procedere ad un terzo tentativo di vendita del ramo d’azienda in funzionamento, nella sua configurazione di beni mobili, immobili ed immateriali,

ORDINA

Procedersi alla **vendita ex art. 105 L.F.**, in **Lotto Unico** dell’azienda quale complesso alberghiero denominato “**Castello di Montaldo**” e costituito dalle immobilizzazioni materiali ed immateriali costituenti un *unicum* produttivo, la cui cessione avviene nello

stato di fatto e di diritto in cui si trova e che si compone da:

- a) ente immobiliare "Castello";
- b) ente immobiliare "Terreni e pertinenze del Castello";
- c) arredi ed attrezzature;
- d) licenze e marchi.

a) Ente immobiliare "Castello".

Edificio denominato "Castello di Montaldo T.se" situato nel Comune di Montaldo T.se, con ingresso principale da P.zza Superga n° 1, costituito da cinque piani fuori terra entrostante a terreno pertinenziale e più precisamente:

- § al primo piano f.t. destinato a cucina, ristorante ed accessori, nonché reception, piscina, spogliatoi del Centro Benessere;
- § al secondo piano f.t. oltre ad altra reception e locali di direzione è destinato a ristorante/bar ed in parte ad unità abitative oltre a servizi generali;
- § al terzo piano f.t. totalmente destinato ad unità abitative;
- § al quarto piano f.t. totalmente destinato ad unità abitative;
- § al quinto piano f.t. (sottotetto) destinato a Centro Benessere: sale trattamenti, palestra, sala relax/riposo termarium.

Complessivamente il "Castello" è dotato di n° 39 unità abitative, due ristoranti e beauty-farm.

Le superfici sono così approssimativamente ripartite:

- Albergo: mq 3.865.
- Ristoranti: mq 707.

- Farm: mq 1.627.

Il Castello di Montaldo insiste sul Mappale 1 del Foglio 5 del Catasto Terreni,

Mappale a cui sono graffiati altri edifici accessori pertinenziali.

Il sopralluogo all'interno dei singoli ambienti ha evidenziato una qualità medio – alta della componentistica di allestimento ed arredo.

I Periti hanno rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e le prescrizioni richieste dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio in data 23/06/2005, relativamente al Progetto in Variante presentato dalla Proprietà in data 23/12/2004. Non è tuttavia possibile al momento chiarire, sulla base della documentazione prodotta dalla Soprintendenza stessa, se i numerosi abbaini (circa 30) realizzati nell'ultimo intervento di rifunzionalizzazione e restauro dell'edificio siano effettivamente rispondenti a quanto prescritto.

L'acquirente del complesso edilizio, troverà nella relazione di perizia e sue integrazioni anche informazioni ulteriori relative allo stato di fatto degli impianti tecnologici, allo stato manutentivo degli edifici ed alla situazione geologica delle aree nord-ovest dell'edificio.

Sarà tuttavia sua cura e spesa verificare la rispondenza alle normative, dotarsi dei Certificati necessari all'utilizzo della struttura e mettere in sicurezza le aree interessate da movimenti franosi.

Stato Locativo e prelazioni

- a) **Il complesso immobiliare risulta attualmente non più locato a terzi e quindi completamente libero e disponibile .**
- b) I terreni agricoli circondanti il Castello sono stati concessi in affitto quale fondo rustico ad una impresa agricola individuale, con

contratto stipulato con intervento del Sindacato Impresa Familiare dell'Unione Agricoltori di Torino in data 12/11/2011, a sensi dell'art. 45 della Legge 03/05/1982 n. 203. Il contratto, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1, ha durata sino al 10/11/2013 e non prevede proroga o prelazioni di sorta, in deroga quindi a quanto previsto dalla citata normativa.

- c) Il complesso immobiliare del **Castello**, essendo considerato edificio storico e pertanto bene cosiddetto culturale, è assoggettato al diritto di prelazione nei confronti del Ministero, della Regione o di altri enti pubblici territoriali, secondo quanto previsto dal D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

* * * * *

Dati catastali

Comune di Montaldo T.se

Catasto Terreni:

Foglio 5, Mappale 1, Ente Urbano, Sup. Cat. 1 ha 16 are e 36 centiare.

Dati derivanti da Tipo Mappale del 03/08/2007 n. 581506.1/2007 in atti dal 03/08/2007 (protocollo n. TO0581506).

* * *

Catasto Fabbricati:

Ø **Foglio 5, Mappale 1, Sub. 101**, Cat. D/2, Cl. 2, R.C. € 37.214,00, Via del Castello n° 6, piano T-1-2-3.

Dati derivanti da Variazione nel classamento del 23/09/2008 n. 49459.1/2008 in atti dal 23/09/2008 (protocollo n. TO0603491) variazione di classamento.

Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94).

NB: Nelle planimetrie catastali del Sub. 101 vi sono anche le rappresentazioni grafiche delle dipendenze dell'albergo.

Ø **Foglio 5, Mappale 1, Sub. 102**, Cat. D/8, Cl. 2, R.C. € 16.030,00, Via del Castello n° 6, piano T-4.

Dati derivanti da Variazione nel classamento del 23/09/2008 n. 49459.1/2008 in atti dal 23/09/2008 (protocollo n. TO0603491) variazione di classamento.

Annotazioni: classamento e rendita validati (D.M. 701/94).

* * *

Le proprietà risultano intestate a:

Castello di Montaldo s.r.l., con sede in Montaldo Torinese, Cod. Fiscale 05404450016, proprietà per 1000/1000.

* * * * *

Coerenze

Per il "Castello" insistente sul Mappale 1 del Foglio 5: Mappali 28 e 27 del Foglio 6, edifici pertinenziali graffiati al Mappale 1 del Foglio 5, edificio di culto, piccolo tratto della Via del Castello, Mappale 272 del Foglio 5.

* * * * *

Titolo di provenienza

Ø **Con Atto di Compravendita** a rogito Notaio Simona Rubino Massaretto del 12/07/1988, Rep. n° 169985/7137, **trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II. di TO2 **in data 18/07/1988**, al n° 22572 di Reg. Gen. e al n° 14954 di Reg. Part., la "Casa Religiosa dei Barnabiti del Real Collegio Carlo Alberto" vendeva alla Società "Castello di Montaldo s.r.l." gli immobili censiti al Catasto Terreni al Foglio 6,

Mappali 10, 11, 12, 16, 18, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 86, 98, 250, 23, 17 e 248 ed al Foglio 5, Mappale 3.

- Ø **Con Atto di Compravendita** a rogito Notaio Simona Rubino Massaretto del 14/10/1988, Rep. n° 171510 (numero poco leggibile)/7269, **trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II. di TO2 **in data 20/10/1988**, al n° 30758 di Reg. Gen. e al n° 20299 di Reg. Part., **la “Casa Religiosa dei Barnabiti del Real Collegio Carlo Alberto” vendeva alla Società “Castello di Montaldo s.r.l.” lo stabile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 5, Mappale 1.**
- Ø **Con Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito** a rogito Notaio Paolo Antoniotti del 13/06/1997, Rep. n° 68308, **trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II. di TO2 **in data 20/06/1997** al n° 19087 di Reg. Gen. e al n° 13693 di Reg. Part., **la Società “Castello di Montaldo s.r.l.” cedeva al Comune di Montaldo T.se gli immobili censiti al Catasto Terreni al Foglio 6, Mappali 292, 293 e Foglio 5, Mappale 272.**
- Ø **Con Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito** a rogito Notaio Gennaro Viscusi del 13/03/2001, Rep. n° 277361/31135, **trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II. di TO2 **in data 11/04/2001** al n° 13814 di Reg. Gen. e al n° 8837 di Reg. Part., **la Società “Castello di Montaldo s.r.l.” cedeva al Comune di Montaldo T.se gli immobili censiti al Catasto Terreni al Foglio 6, Mappali 292, 293, 301, 303, 304, 306, 308 e 310.**

* * *

b) Ente immobiliare “Terreni e pertinenze del Castello”.

Pertinenze di fabbricati anche ex rustici e circostanti terreni agricoli ed in

particolare come distinti in appresso:

1) Due maniche superiori di fabbricati verso la Chiesa inframmezzate fra loro:

• una latistante la rampa di accesso al Castello a due piani f.t., in cui è ricavato un alloggio usufruito come dormitorio del personale, costituito:

- al piano terreno da tinello con angola cottura, disimpegno e gabinetto-bagno;

- al piano primo, a cui si accede da scala interna, da disimpegno, tre camere e gabinetto-bagno.

• una trasversale e cioè perpendicolare alla rampa a due piani f.t. con adiacente cabina elettrica e pozzo, costituita:

- a piano terreno da univoco locale;

- a piano primo da balconata di accesso, disimpegno, servizi igienici e univoca sala riunioni.

2) Manica allungata frontale comprendente l'androne carraio di accesso al Castello, costituita da:

• porzione di manica a sinistra entrando dal passo carraio a due piani f.t. costituita:

- al piano terreno da piccola unità immobiliare di due locali, e due ulteriori locali a deposito e lavanderia.

- al piano primo da unica unità immobiliare.

Il tutto allo stato originario con solo il tetto rifatto in capriate di legno, puntoni, travetti e manto di tegole.

• Porzione di manica a destra entrando dal passo carraio a due piani f.t., attualmente in corso di ristrutturazione non autorizzata dal Curatore.

3) Fabbricati più propriamente rurali costituiti da:

- capannone lungo ex stalla a piano terreno e fienile a piano primo con terreno pertinenziale, con tetto rifatto sempre in capriate di legno, puntoni, travetti e manto di tegole;
- ex porcilaia con portico e terreno pertinenziale, anch'essa con medesimo tetto rifatto;
- manica perpendicolare al capannone lungo ex stalla a centrale termica.

4) Terreni agricoli latistanti a tutte le pertinenze sopra esposte ed al Castello di cui alla lettera a) del presente piano di vendita (come risultante nella perizia dell'Arch. Eugenio Gili e dell'Ing. Maurizio Gomez Serito) e degradanti fino sul piano verso nord-ovest.

Il tutto, unitamente al Castello vero e proprio di cui alla soprastante lettera a) è posto alle seguenti coerenze:

cominciando da fondo valle e perciò da sud-ovest verso nord e in senso orario; strada comunale da Montaldo a Sciolze, strada comunale vecchia di Bardassano, strada vicinale del Lunero, mappali n. 301-304-303-322 del F. 6 e comunque proprietà comunale in genere, mappali del F. 5 contigui, fra i quali i n. 209-32-237-235-24, la via al Castello mappali 219-2-264-265-273-9-la Chiesa, mappali 272-260-30-253, strada comunale da Montaldo a Sciolze, dandosi atto che nell'interno e in posizione sopraelevata, in cima al poggio, coerenza il Castello vero e proprio, oggetto della perizia affidata all'Arch. Eugenio Gili e all'Ing. Maurizio Gomez Serito, in mappa al F. 5 n. 1 sub. 101 e 102.

Il tutto così individuato al Catasto Terreni e al NCEU del Comune di Montaldo T.se:

- quanto alle pertinenze e terreni come in appresso:

• Terreni agricoli, fabbricati rurali o ex rurali e relativi terreni di pertinenza

censiti al **Catasto Terreni** come segue:

- F.6 n. 11 seminativo cl. 2 are 45,64 RD € 33,00 RA € 21,21
- F.6 n. 12 seminativo cl. 3 are 94,85 RD € 61,23 RA € 41,64
- F.6 n. 17 fabbr. rurale are 00,11 RD € = RA € =
- F.6 n. 18 seminativo cl. 3 are 26,35 RD € 17,01 RA € 11,57
- F.6 n. 21 prato cl. 2 are 46,78 RD € 20,54 RA € 21,74
- F.6 n. 23 fabbr. rurale are 00,32 RD € = RA € =
- F.6 n. 25 por. AA prato cl. 1 are 6,80 RD € 3,34 RA € 3,51
- F.6 n. 25 porz AB sem. cl. 3 are 18,00 RD € 11,62 RA € 7,90
- F.6 n. 26 seminativo cl. 3 are 12,20 RD € 7,88 RA € 5,36
- F.6 n. 27 fabbr. rurale are 92,09 RD € = RA € =
- F.6 n. 28 bosco ceduo cl. 2 ha 2.14,24 RD € 21,02 RA € 5,53
- F.6 n. 86 bosco ceduo cl. 2 are 9,02 RD € 0,89 RA € 0,23
- F.6 n. 98 seminativo cl. 3 are 70,90 RD € 45,77 RA € 31,12
- F.6 n.248 fabbr. rurale are 10,00 RD € = RA € =
- F.6 n.250 seminativo cl. 2 ha 3.60,60 RD € 260,73 RA € 167,61
- F.6 n.290 seminativo cl. 3 are 2,63 RD € 1,70 RA € 1,15
- F.6 n.300 por. AA prato cl. 3 are 15,09 RD € 5,07 RA € 6,23
- F.6 n.300 por. AB sem. cl. 3 are 73,00 RD € 47,13 RA € 32,05
- F.6 n.302 por. AA prato cl. 3 are 16,00 RD € 5,37 RA € 6,61
- F.6 n.302 por. AB sem. cl. 3 are 1,00 RD € 0,65 RA € 0,44
- F.6 n.305 seminativo cl. 3 ha 5.55,33 RD € 358,50 RA € 243,78
- F.6 n.307 seminativo cl. 3 are 0,21 RD € 0,14 RA € 0,09
- F.6 n.309 por AA prato cl. 2 are 0,58 RD € 0,25 RA € 0,27

- F.6 n.309 por. AB sem. cl. 3 are 8,00 RD € 5,16 RA € 3,51
- F.6 n.316 seminativo cl. 3 ha 2.19,05 RD € 141,41 RA € 96,16
- F.6 n.317 por. AA sem. cl. 3 are 9,00 RD € 5,81 RA € 3,95
- F.6 n.317 por. AB prato cl. 2 are 0,70 RD € 0,31 RA € 0,33

Totale superficie **ha 19.08,49**

• Beni già censiti al NCEU (ex alloggio custode altro fabbricato contiguo e la manica frontale di accesso al Castello (in cui sono in corso lavori di ristrutturazione) come segue:

- F. 5 n. 1 sub. 101 Via del Castello n. 6 p. T-1°-2°-3° Cat. D/2 R. € 37214,00 (per i soli fabbricati pertinenziali, accollonati con la restante maggior parte del Castello)
- F. 5 n. 1 sub. 103 Via del Castello n. 6 p. 1°-2° Cat. A/3 cl. 1 cons. vani 5 R. € 309,47
- F. 5 n. 1 sub. 104 Via del Castello n. 6 p. T Cat. D/1 R. € 446,00
- F. 5 n. 1 sub. 105 Via del Castello n. 6 p. T-1° in corso di costruzione
- F. 5 n. 1 sub. 106 Via del Castello n. 6 p. T-1° in corso di costruzione.

Il tutto comunque come meglio risulta dagli atti di provenienza a rogito Not. Simona Rubino Massaretto del 12/07/1988 rep. 169985/7137 e del 14/10/1988 rep. 171510/7269 e dai successivi atti di cessione al Comune di Montaldo a rogito Not. Gennaro Viscusi del 13/06/1997 rep. 68308 e del 13/03/2001 rep. 277361/31135 e relative convenzioni edilizie e come più ampiamente e particolareggiatamente descritto nelle relazioni di perizia dell'Arch. Sandra Bergamasco e dell'Arch. Eugenio Gili e Ing. Maurizio Gomez Serito, depositate agli atti, con tutte le servitù attive e passive e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

* * *

c) Arredi ed attrezzature di proprietà.

I beni di proprietà sono contraddistinti dai seguenti numeri di inventario:

n. 3; n. 6; dal n. 8 al 20; dal n. 23 al 30; n. 33; n. 34; dal n. 36 al n. 38; dal n. 41 al 43; n. 47; n. 48; dal n. 52 al 58; dal n. 61 al n. 68; n. 71; n. 72; dal n. 77 al n. 80; n. 84; n. 85; n. 87; n. 88; dal n. 92 al n. 100; n. 104; n. 105; dal n. 107 al n. 109; n. 112; n. 116; dal n. 119 al n. 126n. 129; n. 130; dal n. 132 al n. 134; n. 136; n. 137; dal n. 139 al n. 142; dal n. 145 al n. 153; dal n. 155 al n. 166; dal n. 168 al n. 180; dal n. 185 al n. 196; n. 198; n. 199; dal n. 205 n. 210; n. 217; n. 218; n. 229; n. 233; dal n. 235 al n. 243; dal n. 246 al n. 258; dal n. 260 al n. 282; dal n. 285 al n. 287; dal n. 295 al n. 306; dal n. 308 al n. 318; dal n. 320 al n. 323; dal n. 325 al n. 329; dal n. 331 al n. 340; dal n. 343 al n. 348; n. 350; dal n. 352 al n. 359; dal n. 364 al n. 373; dal n. 375 al n. 451; dal n. 454 al n. 461; dal n. 463 al n. 476; n. 483; n. 484; dal n. 486 al n. 507; dal n. 510 al n. 512; dal n. 514 al n. 522; n. 525; dal n. 527 al n. 531; dal n. 533 al n. 540; dal n. 543 al n. 551; n. 554; n. 555; dal n. 557 al n. 559; dal n. 561 al n. 567; n. 571; n. 572; dal n. 582 al n. 593; dal n. 595 al n. 599; n. 601; n. 602; dal n. 604 al n. 609; dal n. 611 al n. 623; dal n. 625 al n. 628; dal n. 630 al n. 634; dal n. 639 al n. 646; n. 649; dal n. 651 al n. 656; n. 658; n. 659; dal n. 661 al n. 665; dal n. 667 al n. 679; n. 681; n. 682; dal n. 684 al n. 686; dal n. 688 al n. 690; n. 694; n. 695; dal n. 698 al n. 702; dal n. 704 al n. 709; dal n. 712 al n. 715; dal n. 717 al n. 722; n. 725; n. 726; dal n. 728 al n. 745; dal n. 749 al n. 753; dal n. 755 al n. 757; dal n. 760 al n. 762; n. 765; n. 766; dal n. 768 al n. 783; n. 785; n. 787; n. 790; n. 792; n. 793; dal n. 796

al n. 799; dal n. 801 al n. 818; n. 820; n. 823; n. 825; dal n. 828 al n. 853; dal n. 855 al n. 859; dal n. 861 al n. 891; dal n. 893 al n. 895; dal n. 897 al n. 911; n. 913; n. 914; n. 917; n. 918; dal n. 921 al n. 924; n. 926; dal n. 928 al n. 935; dal n. 937 al n. 939; n. 942; n. 943; dal n. 946 al n. 950; dal n. 953 al n. 975; n. 978; n. 982; n. 985; dal n. 987 al n. 989; dal n. 991 al n. 1019; n. 1021; n. 1023; n. 1024; n. 1026; dal n. 1029 al n. 1045; n. 1047; n. 1050 n. 1052; n. 1054; n. 1055; dal n. 1057 al n. 1073; dal n. 1075 al n. 1080; n. 1082; n. 1083; dal n. 1088 al n. 1090; dal n. 1092 al n. 1107; n. 1109; n. 1110; dal n. 1113 al n. 1126; dal n. 1128 al n. 1031; n. 1035; n. 1137; dal n. 1139 al n. 1141; dal n. 1144 al n. 1166; n. 1168; n. 1169; n. 1171; dal n. 1173 al n. 1175; n. 1177; n. 1178; n. 1180; n. 1181; dal n. 1183 al n. 1201; n. 1205; n. 1207; dal n. 1209 al n. 1227; n. 1230; n. 1231; n. 1234; n. 1238; n. 1240; n. 1242; n. 1245; dal n. 1247 al n. 1270; n. 1272; n. 1274; n. 1276; n. 1277; dal n. 1279 al n. 1281; dal n. 1283 al n. 1299; n. 1303; n. 1306; n. 1307; n. 1311; n. 1312; dal n. 1314 al n. 1394; dal n. 1396 al n. 1405; dal n. 1407 al n. 1418; dal n. 1420 al n. 1425; dal n. 1427 al n. 1434; dal n. 1437 al n. 1439.

* * *

d) Licenze e marchi.

d).1. Autorizzazione per l'attività di pubblico esercizio rilasciata dal Comune di Montaldo Torinese n. 1/2008 del 9/01/2008 tipologia 4 per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nel Castello al piano terreno per una superficie di 59 mq e al primo piano per una superficie di 160 mq;

d).2. Autorizzazione per l'attività di albergo rilasciata dal Comune di

Montaldo Torinese n. 1/2008 del 2/02/2008 prot. n. 284 sotto l'insegna CASTELLO DI MONTALDO SOUL FARM HOTEL con apertura annuale per n. 39 camere doppie con bagno per 78 posti letto in struttura classificata quattro stelle;

d).3. Autorizzazione sanitaria n. 1/2008 rilasciata dal Comune di Montaldo Torinese in data 28/01/2008 per l'utilizzo della struttura alberghiera avente capacità ricettiva di n. 39 camere per un totale di 78 posti letto;

d).4. Denuncia al Comune di Montaldo Torinese in data 24/11/2007 di inizio attività per l'esercizio del Centro Benessere su una superficie di mq 185 (art. 5 Regolamento Comunale per l'esercizio di acconciature ed estetica);

d).5. Domanda di registrazione n. TO 2007 – C004126 depositata presso la Camera di Commercio di Torino in data 19 Dicembre 2007 relativa al marchio figurativo con forma circolare, sasso, con su scritte lettere "O" (grossa) e "M" (piccola);

d).6. Domanda di registrazione n. TO 2007 – C004127 depositata presso la Camera di Commercio di Torino in data 19 Dicembre 2007 relativa al marchio figurativo "SOUL FARM" = centro benessere del fisico e dello spirito (con caratteri particolari di stampa);

d).7. Domanda di registrazione n. TO 2007 – C004128 depositata presso la Camera di Commercio di Torino in data 19 Dicembre 2007 relativa al marchio figurativo "SOUL FARM HOTEL" = albergo del centro benessere del fisico e dello spirito (con caratteri particolari di stampa).

-----*

TRATTAMENTO FISCALE DELLA CESSIONE D'AZIENDA

La cessione di azienda non è soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 2, III comma, lett. b) D.P.R. n. 633/1972 e s.m.i..

Ove nel contratto siano indicati distinti corrispettivi per le diverse componenti aziendali, la cessione è assoggettata, salvo variazioni della normativa al momento del trasferimento:

- § ad imposta di registro al 7% sul valore degli immobili strumentali e a destinazione abitativa;
- § ad imposta di registro al 3% sul valore dei beni mobili e dell'avviamento;
- § ad imposta di registro al 15% sul valore dei terreni agricoli;
- § ad imposte ipotecarie del 3% sul valore degli immobili strumentali, abitativi e dei terreni agricoli;
- § ad imposte catastali dell'1% sul valore degli immobili strumentali, abitativi e dei terreni agricoli.

Ove nel contratto non vengano indicati distinti corrispettivi per le diverse componenti del complesso aziendale, l'intero valore trasferito sconterebbe l'aliquota maggiore tra quelle applicabili.

Si rinvia, per la descrizione particolareggiata, alle relazioni di stima del Collegio dei Periti costituito dai professionisti Arch. Eugenio Gili , Prof. Ing. Maurizio Gomez Serito, Arch. Sandra Bergasmasco, Dott. Massimo Calafiore e Dott. Alberto Abbate, consultabili presso la Cancelleria di questo Ufficio e presso lo studio del Curatore (C.so Stati Uniti 41-10129 Torino).

-----***-----

CONDIZIONI DI VENDITA

1. La vendita del complesso aziendale avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, come visto e piaciuto e senza alcuna garanzia per vizi o altra mancanza.
2. Il prezzo da porsi a base d'asta è fissato per l'intero complesso aziendale in **Euro 7.300.000,00** ; le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 100.000,00**.
3. Le offerte, che costituiranno a tutti gli effetti proposta d'acquisto irrevocabile, dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12,30 del giorno 26 Luglio 2013 presso lo Studio del Curatore in C.so Stati Uniti 41 a Torino dal lunedì al venerdì in orario d'ufficio (9-12,30 e 15-18.30); le buste saranno aperte lo stesso giorno alle ore 15,00 avanti il Curatore, presso il suo Studio. Il prezzo minimo offerto dovrà essere di Euro 7.300.000,00. Successivamente all'apertura delle buste, in caso di pluralità di offerte, si procederà con gara informale immediatamente disposta e presieduta dallo stesso Curatore.
4. Sulle buste consegnate presso il Curatore dovrà essere apposta la dicitura "Offerta per l'acquisto del 26/07/2013 Fall.to n. 67/09" e l'offerta dovrà contenere a pena di inammissibilità i seguenti elementi : - esatta identificazione dell'offerente, con specificazione del recapito telefax o e.mail al quale si intendono ricevere eventuali comunicazioni; - prezzo offerto per il complesso aziendale per un importo non inferiore a quello dianzi fissato; - assegno circolare N.T. intestato "Fallimento Srl Castello di Montaldo in Liq.ne" e pari al 10% del prezzo offerto.
5. Il pagamento del saldo prezzo, oltre alle imposte dovute per legge, dovrà essere versato alla Curatela (con assegno circolare non trasferibile

intestato come diano indicato per la cauzione) all'immissione in possesso del complesso aziendale, a seguito di atto notarile da stipularsi entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione.

6. La stipula del rogito notarile di cessione dell'azienda, dovrà effettuarsi, nel termine citato, presso Notaio scelto di comune accordo con la Curatela, a spese ed oneri a carico della parte aggiudicataria.
7. E' data facoltà all'aggiudicatario, pagando subito il saldo del prezzo, di richiedere la stipula del contratto di cessione in qualsiasi momento dalla data di aggiudicazione.
8. Tutti gli oneri e spese nonché le opere sia di ordinaria che di straordinaria manutenzione senza eccezione alcuna saranno a carico esclusivo dell'acquirente dal momento della sua immissione nel possesso dell'azienda.
9. Qualora non si addivenisse per qualsiasi motivo alla stipula del rogito e al conseguentemente perfezionamento della cessione d'azienda, l'acconto del 10% non potrà essere richiesto in restituzione alla Curatela e non potrà pertanto essere oggetto di alcuna rivalsa.
10. Previa richiesta al Curatore, i beni ed il complesso immobiliare componenti l'azienda oggetto di vendita, così come le perizie predisposte per la sua valutazione e la documentazione ad essa annessa, potranno essere oggetto di esame diretto da parte degli interessati; i documenti peritali oltre che sui siti internet www.asteimmobili.it e www.tribunale.torino.it, potranno essere visionati presso lo Studio del Curatore .
11. L'offerente dichiara di essere a conoscenza che nel castello sono presenti dei beni di terzi ed in leasing che non sono ricompresi nel perimetro

dell'azienda e che non saranno oggetto della cessione; sarà quindi onere dell'aggiudicatario prendere contatto con i relativi proprietari dei beni per negoziarne l'acquisto o la restituzione.

12. La vendita è a corpo e non a misura e potrà essere sospesa dal Giudice Delegato in ogni momento sino alla data del contratto notarile definitivo per gravi e giustificati motivi, ovvero qualora pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione (artt. 107 e 108 L.F.).

Modalità per partecipare alla gara

- L'apertura delle buste avverrà alle ore 15,00 del Giorno 26 Luglio 2013 presso una stanza dello Studio del Curatore sito in Torino, Corso Stati Uniti n. 41, piano 2°.
- Gli offerenti, dovranno intervenire all'apertura delle buste a mezzo del legale rappresentante o mandatario espressamente autorizzato, onde procedere alla gara informale qualora vi siano più offerte, e con partenza a base d'asta dell'**offerta** più alta pervenuta, la quale comunque **non potrà essere inferiore al prezzo minimo di Euro 7.300.000,00.**
- Gli offerenti che avranno depositato offerte inferiori ad Euro 7.300.000,00 o prive della cauzione non saranno legittimati alla partecipazione della gara.
- **Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 100.000,00.**

- I soggetti offerenti dovranno fornire, qualora non già inserito nella busta contenente l'offerta, certificato aggiornato del Registro delle Imprese da cui risultino i dati identificativi (ragione sociale, sede, codice fiscale), la vigenza in attività dell'offerente ed i soggetti legittimati ad agire.
- Gli offerenti dovranno altresì dichiarare di aver preso visione delle condizioni del presente avviso e di accettarle integralmente ed incondizionatamente.
- Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al Curatore Dott. Giovanni Scagnelli, con Studio in Torino – Corso Stati Uniti n. 41, telefono 011/549.846 r.a. , fax 011/542.627, indirizzo e.mail g.scagnelli@lslex.com .

tutto ciò premesso, il Giudice Delegato

DISPONE

- Che dell'ordinanza di vendita sia dato pubblico avviso a norma degli artt. 570 e 490 c.p.c..
- Che il Curatore notifichi copia della presente ordinanza nei termini di giorni 30 ai creditori ipotecari iscritti ed ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile.
- Che le relazioni di stima redatte dai periti, l'avviso redatto ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e la presente ordinanza, vengano inseriti sui siti internet www.asteimmobili.it e www.tribunale.torino.it nonché per estratto anche sul sito dedicato "Castello di Montaldo" almeno 45 giorni prima della data di vendita con omissione dei dati concernenti le generalità delle persone fisiche, la denominazione o ragione della società fallita e dei relativi amministratori.
- La seguente forma di pubblicità straordinaria:
pubblicazione dell'estratto di vendita sul quotidiano "LA STAMPA" edizione nazionale e relativo sito Internet nonché sul sito www.planethotel.net.
- La predisposizione ed inserimento nel circuito Internet di apposito sito dedicato "Castello di Montaldo".
- Che fra il compimento della pubblicità di cui sopra, con la predisposizione del sito internet dedicato, debbano trascorrere almeno 45 giorni.

Torino, li 8.5.13

IL CANCELLIERE
Dott. Carlo M. ...

IL GIUDICE DELEGATO

